



Stadt Günzburg

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan aus den nachfolgenden elf Bestandteilen jeweils in der Fassung vom 30.06.2026:

- Blatt 1.0: Vorhaben- und Erschließungsplan, Planzeichnung
- Blatt 2.1: Ansichten Massenmodell Wohnen I
- Blatt 2.2: Ansichten Massenmodell Wohnen II
- Blatt 2.3: Ansichten Massenmodell Parkhaus Baufeld Nordost
- Blatt 2.4: Ansichten Massenmodell Schlosserei/Schreinerei/Bauhofbüro
- Blatt 2.5: Ansichten Massenmodell Parkhaus/Verwaltung GE2
- Blatt 2.6: Ansichten Massenmodell Kranhalle/Hochregallager
- Blatt 2.7: Ansichten Massenmodell Fertigungshalle
- Blatt 2.8: Ansichten Massenmodell Schüttboxen überdeckt
- Blatt 3.0: Lageplan Planung Linksabbiegespur St 1168 mit Einmündung in den Lußweg
- o. Nr.: Vorhabenbeschreibung in der Fassung vom 30.06.2026

Für die Verfahrensvermerke wird auf die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58.4 „Lußweg“ in der Fassung vom 30.06.2026 verwiesen.

Ausgefertigt: STADT GÜNZBURG, den

.....
Michael Jahn, Oberbürgermeister

(Siegel)



Legende

- Gebäude**
- Gebäude Bestand
 - Gebäude Bestand, abzubrechen
 - Gebäude Planung, Beschreibung siehe Planzeichnung
- Freiflächen**
- Öffentliche Verkehrsflächen
 - Private Verkehrs- und Erschließungsflächen
 - Flächen für Frei- und Containerlager
 - Grün- und Pflanzflächen
 - Ausgleichsfläche A1 (Bestand) gem. Anlage 3 zum vorhabenbez. B-Plan Nr. 58.4 "Lußweg"
- Gehölze**
- Gehölzbestand, zu erhalten
 - Laubbaum 1. Wuchsordnung zu pflanzen gem. textlicher Festsetzung § 6 Nr. 2 zum vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 58.4 "Lußweg"
 - Laubbaum 2. Wuchsordnung zu pflanzen gem. textlicher Festsetzung § 6 Nr. 2 zum vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 58.4 "Lußweg"
 - Zweireihige Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen gem. textlicher Festsetzung § 6 Nr. 1 zum vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 58.4 "Lußweg"
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
- Versickerungsanlage unterirdisch: Speicherblöcke
 - Versickerungsmulde begrünt
 - Versickerungsmulde Bestand zugehörig zum Bauvorhaben "Neubau einer Wartungs- und Lagerhalle", Fa. Bendl GmbH & Co. KG
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbez. Bebauungsplanes Nr. 58.4 "Lußweg"
 - Maßnahmengrenze Neubau Linksabbiegespur St 1168
 - Planung Linksabbiegespur, siehe VEP 3.0 zum vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 58.4 "Lußweg"
 - 20 m Anbauverbotszone St 1168
 - Flurgrenze / Flurstücksnummer (Digitale Flurkarte, Bayerische Vermessungsverwaltung)
 - FH 455,56 Firsthöhe Bestand in m. ü. NHN
 - TH 451,18 Traufhöhe Bestand in m. ü. NHN

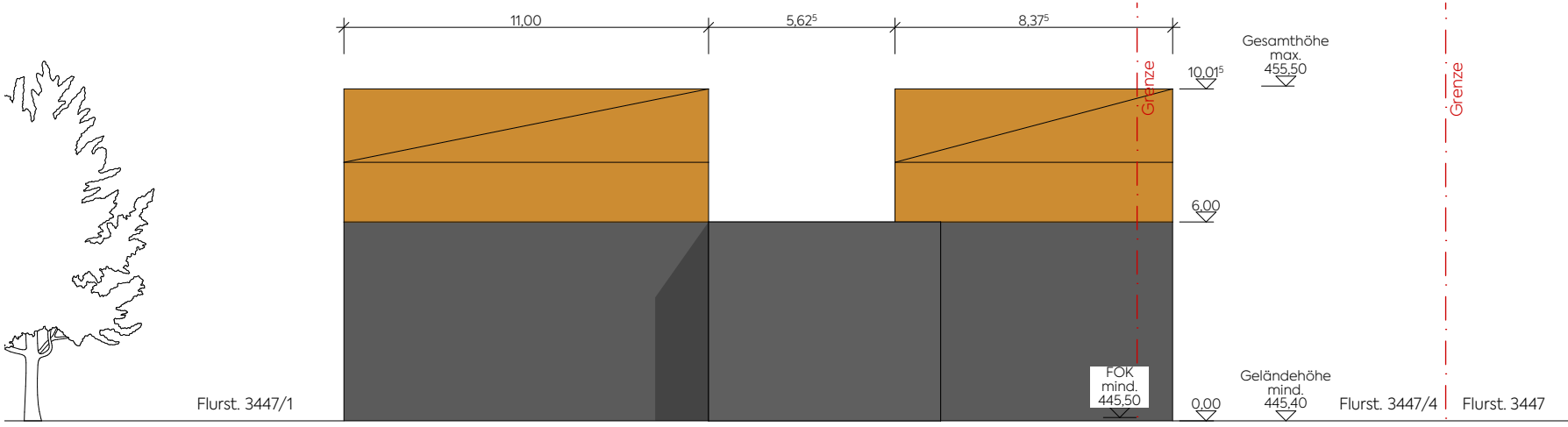


mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

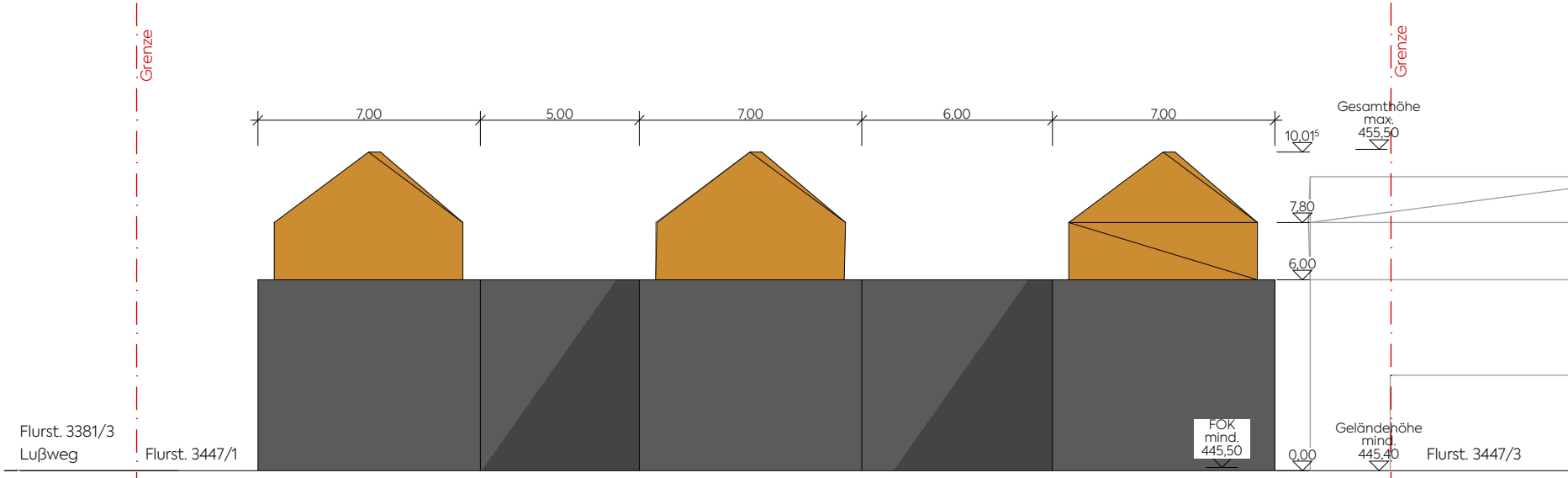
PLANART VORENTWURF	PLANNUMMER VEP 1.0
BAUORT PROJEKT Stadt Günzburg Neustrukturierung und Erweiterung Firmengelände Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH & Co. KG, Lußweg 2	PROJEKTNUMMER 2024-62
VORHABENTRÄGER Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH & Co. KG Lußweg 2 89312 Günzburg	BAUABSCHNITT -
DARSTELLUNG Vorhaben- und Erschließungsplan Planzeichnung	LANDKREIS STADT Günzburg
	REGIERUNGSBEZIRK Schwaben
	MABSTAB 1:1.000
	PLANGRÖßE 59,0 x 58,0 cm
BEARBEITET al / vl	GEZEICHNET vl
DATUM 30.06.2026	UNTERSCHRIFT Althammer

Kartengrundlagen:
Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung (UTM 32).

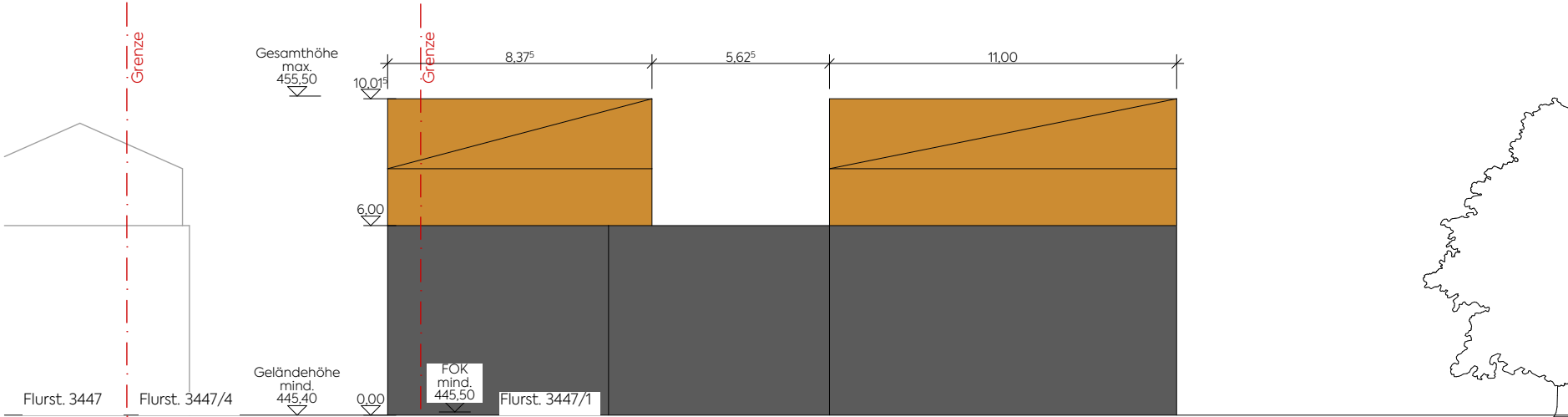
WOHNEN I



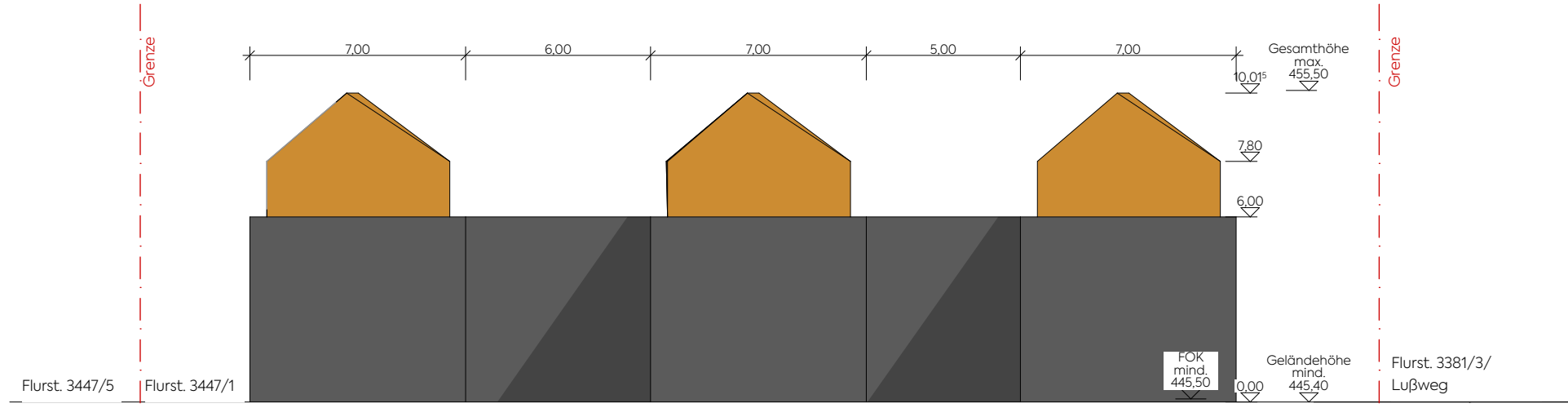
Nord Ansicht Wohnen I 1:200



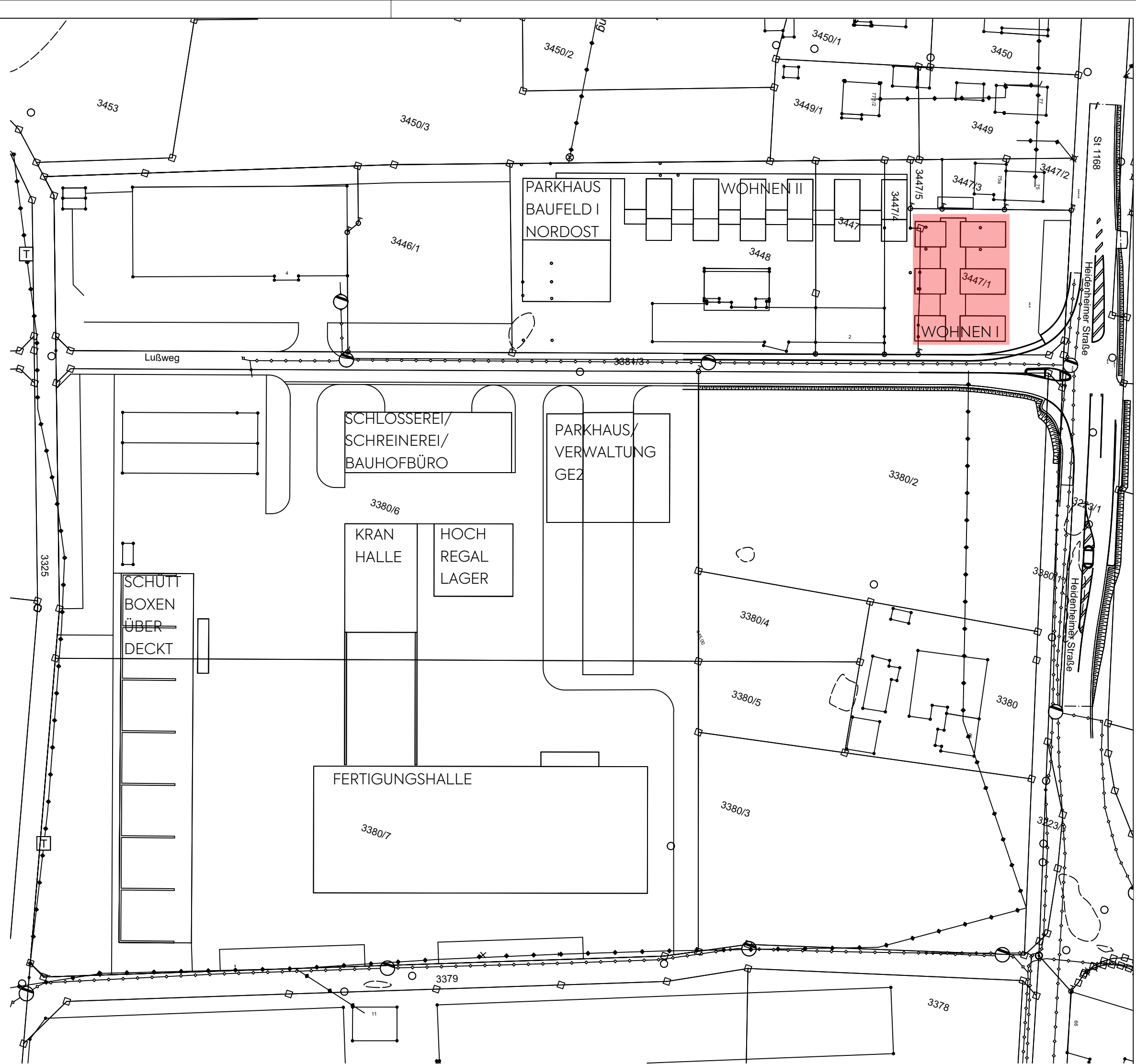
Ost Ansicht Wohnen I 1:200



Süd Ansicht Wohnen I 1:200



West Ansicht Wohnen I 1:200



3D Ansicht unmaßstäblich

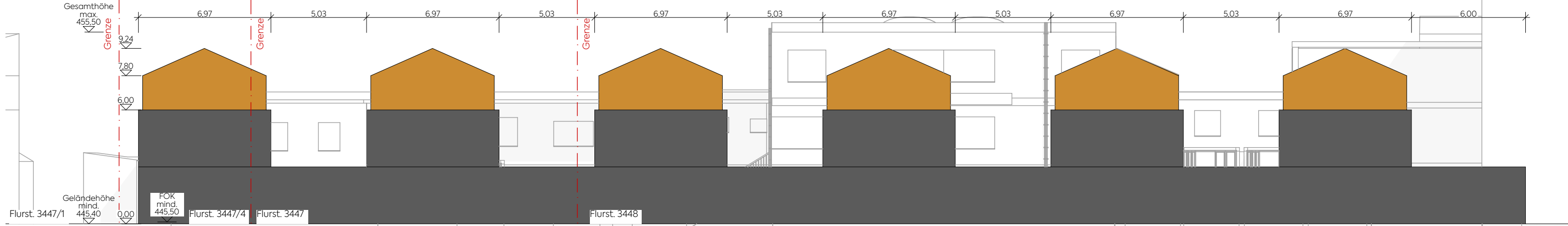


mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

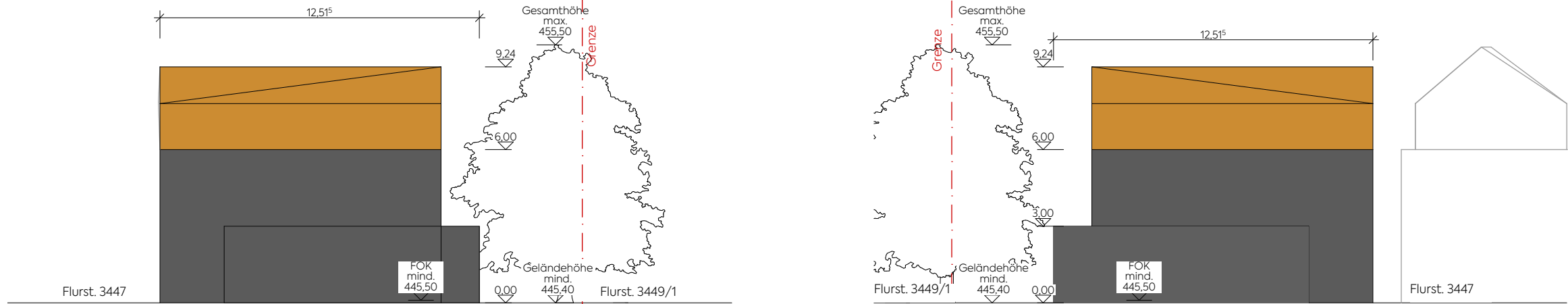
PLANART VORENTWURF	PLANNUMMER VEP 2.1
BAUORT / PROJEKT Stadt Günzburg Neustrukturierung und Erweiterung Firmengelände Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH & Co. KG, Lußweg 2	PROJEKTNUMMER 2024-62
VORHABENTRÄGER Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH Co. KG Lußweg 2 89312 Günzburg	LANDKREIS / STADT Günzburg
DARSTELLUNG Ansichten Massenmodell Wohnen I, Gemarkung Günzburg	BUNDESLAND Schwaben
BEARBEITET wh/vt	MAßSTAB 1:1000, 1:200, 1:96,49
GEZEICHNET wh/vt	PLANGRÖßE A1 841mm x 594mm
DATUM 30.06.2026	UNTERSCHRIFT Althammer

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von mks Architekten-Ingenieure GmbH wiederveröffentlicht, vervielfältigt oder verbreitet werden.

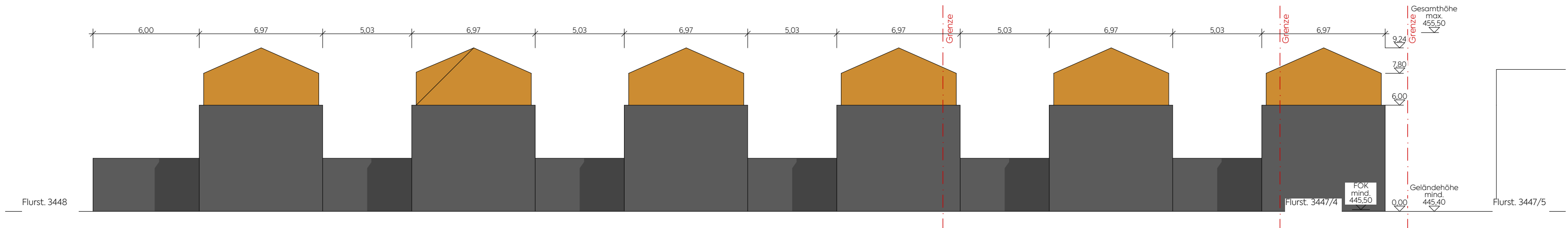
WOHNEN II



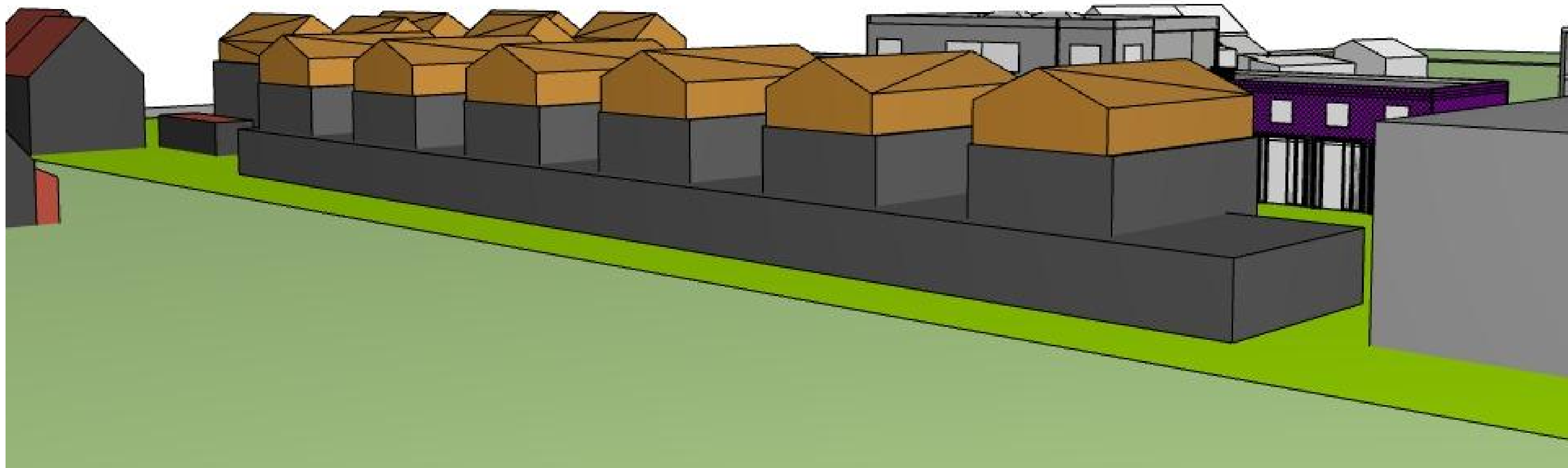
Nord Ansicht Wohnen II 1:200



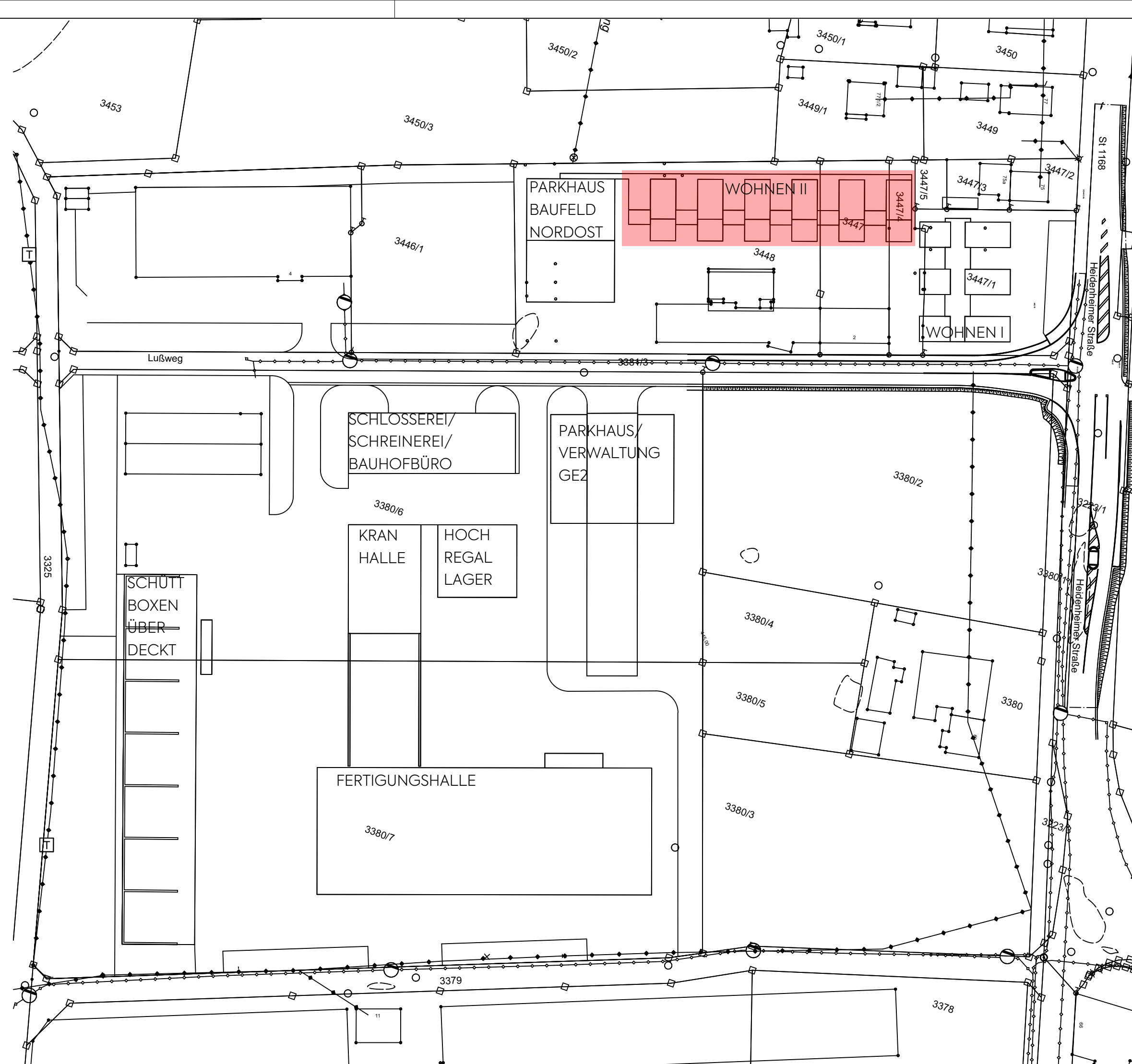
Ost Ansicht Wohnen II 1:200 West Ansicht Wohnen II 1:200



Süd	Ansicht Wohnen II	1:200
-----	-------------------	-------



3D Ansicht unmaßstäblich



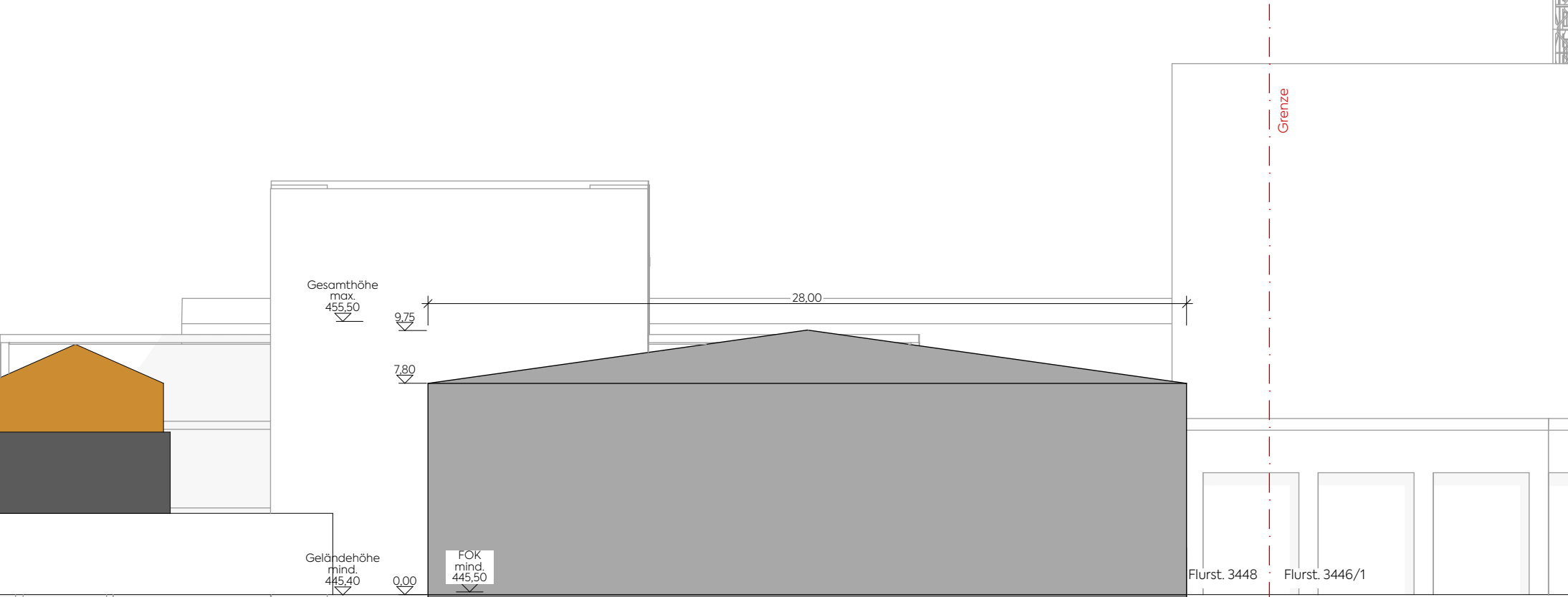
mks
Architekten – Ingenieure GmbH

mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-al.de
www.mks-ai.de

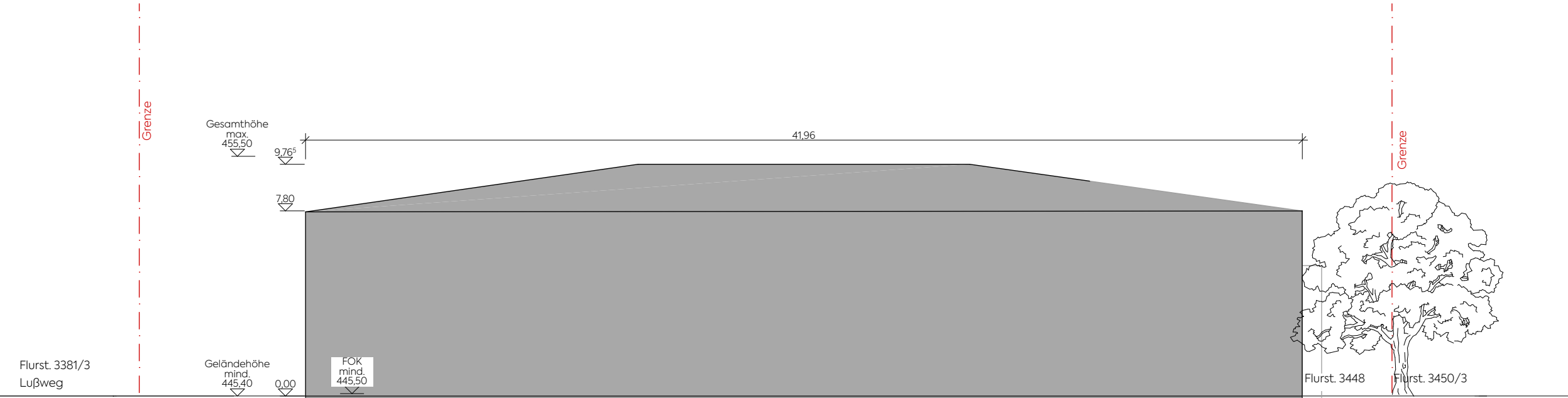
PLANART VORENTWURF	PLANNUMMER VEP 2.2	
BAUORT PROJEKT Stadt Günzburg Neustrukturierung und Erweiterung Firmengelände Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH & Co. KG, Lußweg 2	PROJEKTNUMMER 2024-62	
	BAUABSCHNITT	
VORHABENTRÄGER Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH Co. KG Lußweg 2 89312 Günzburg	LANDKREIS STADT Günzburg	
	BUNDESLAND Schwaben	
DARSTELLUNG Ansichten Massenmodell Wohnen II, Gemarkung Günzburg	MAßSTAB 1:1000, 1:200, 1:82,29	
	PLANGRÖßE A1 841mm x 594mm	
BEARBEITET wh/vw	GEZEICHNET wh/vw	DATUM 30.06.2026
UNTERSCHRIFT Althammer		

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von rita Architekten-Ingenieure GmbH weder nachgezeichnet, vervielfältigt noch reproduziert werden.

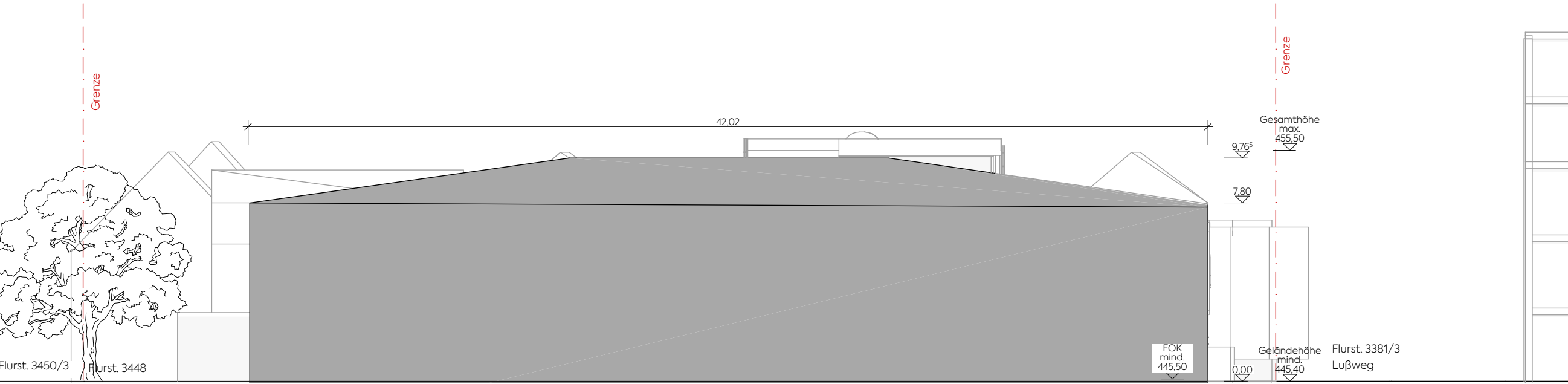
PARKHAUS BAUFELD NORDOST



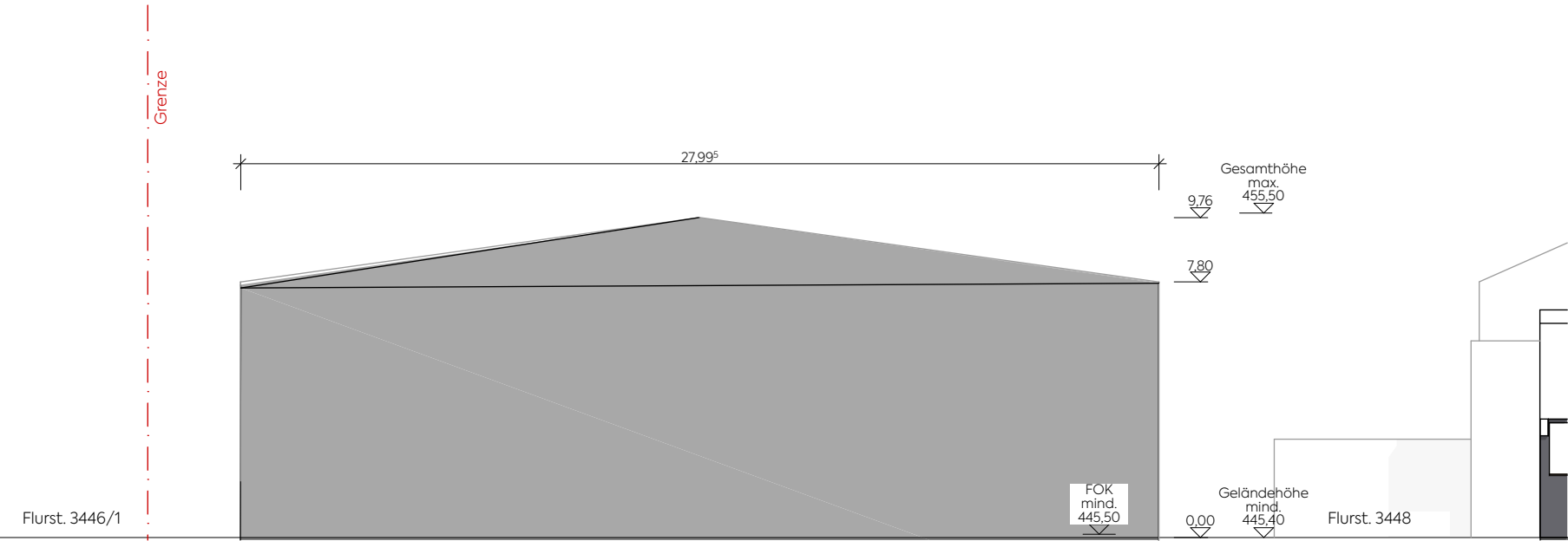
Nord Parkhaus I 1:200



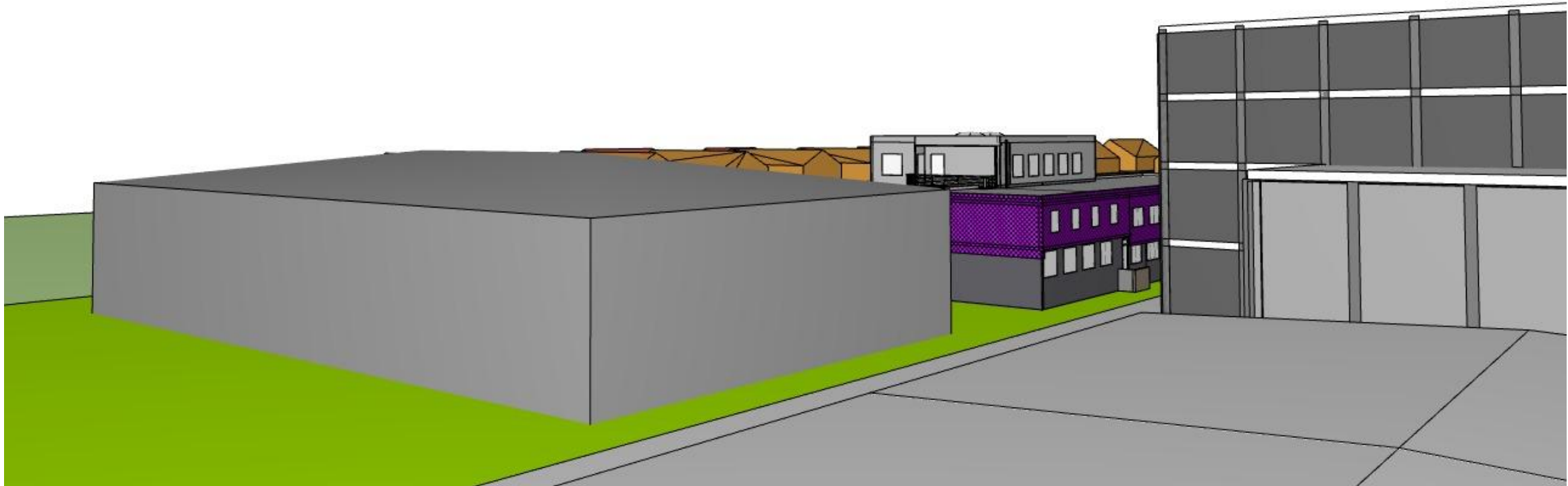
Ost Parkhaus I 1:200



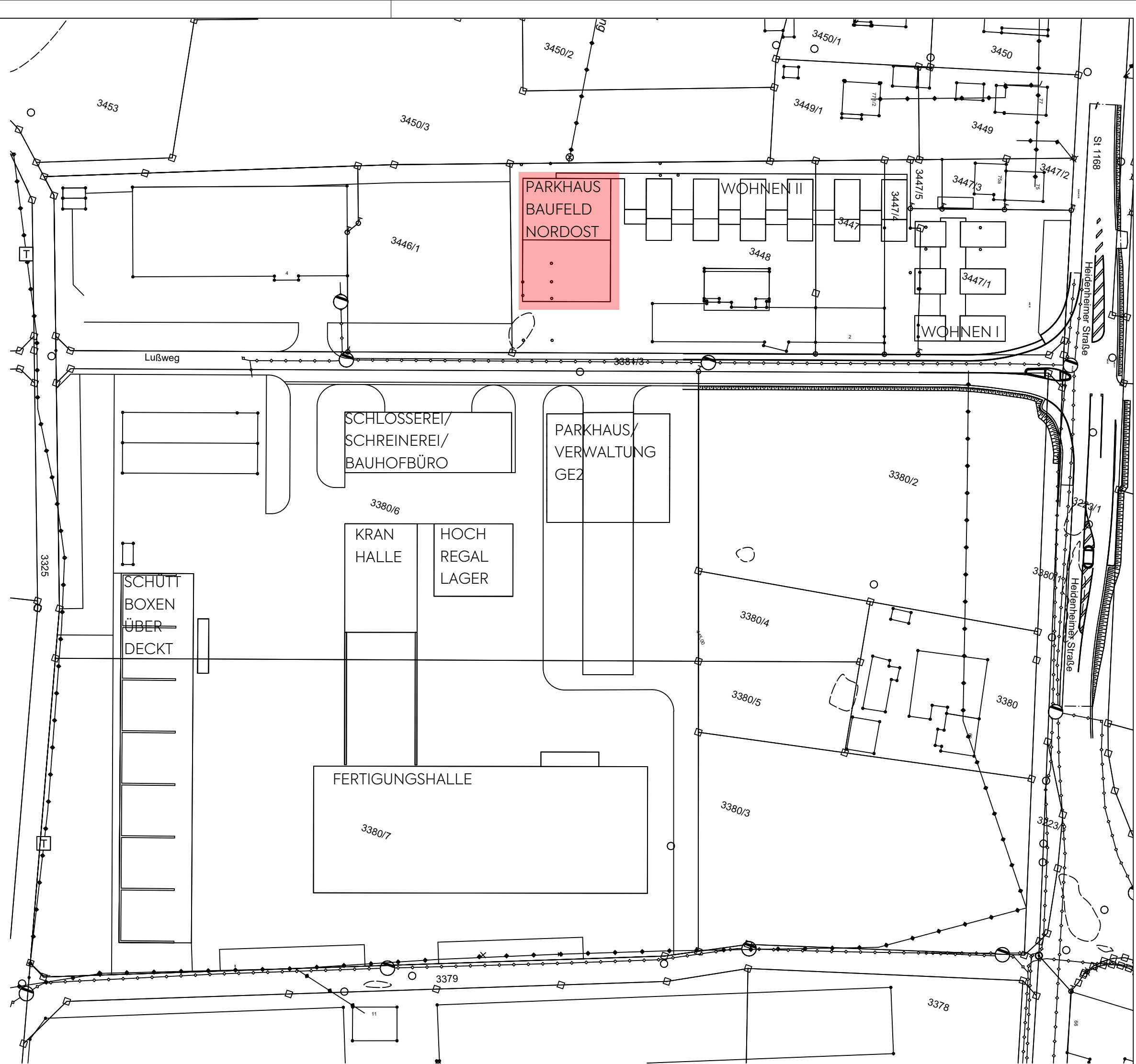
West Parkhaus I 1:200



Süd Parkhaus I 1:200



3D Ansicht unmaßstäblich

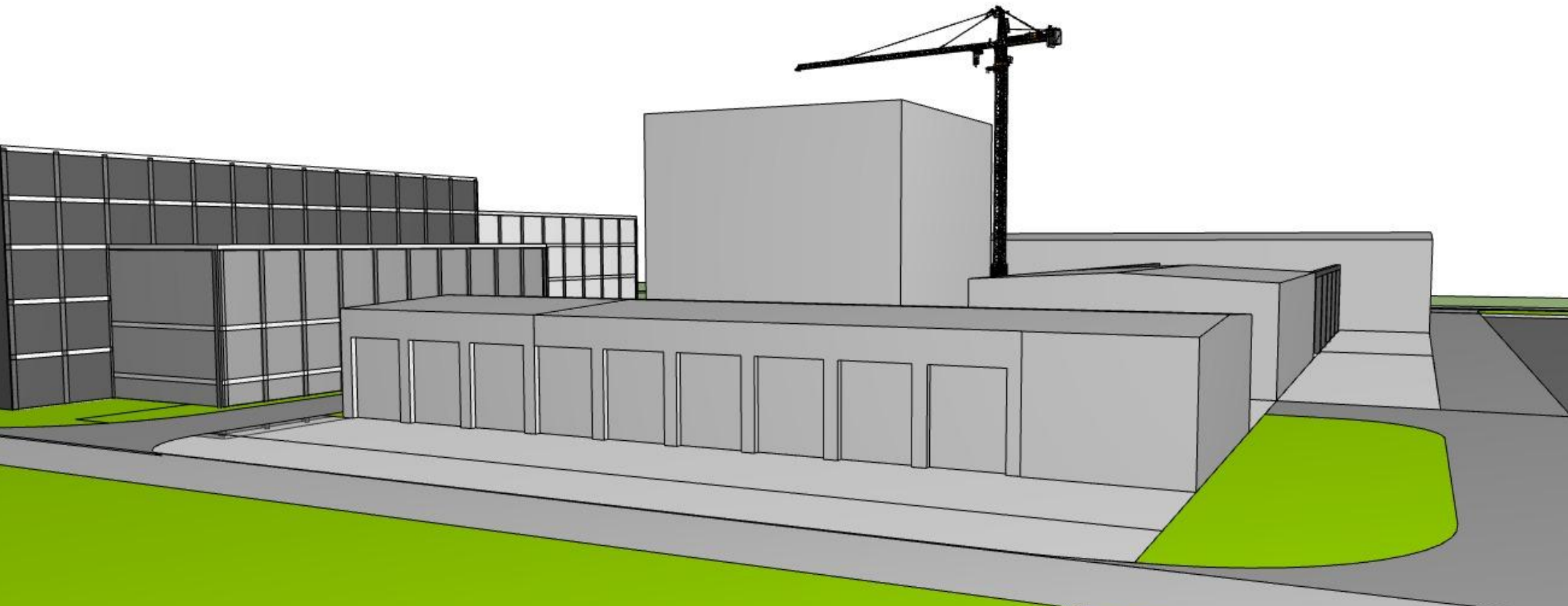
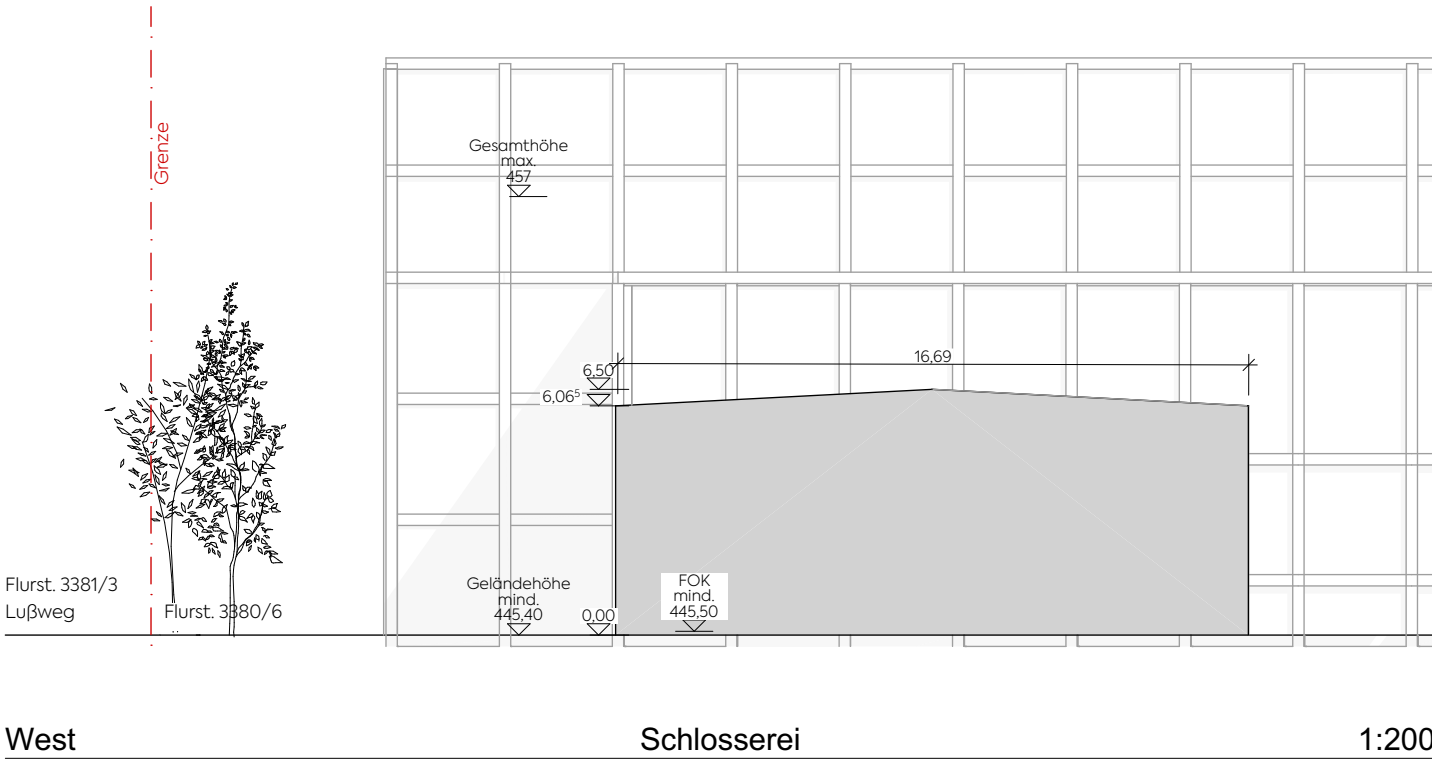
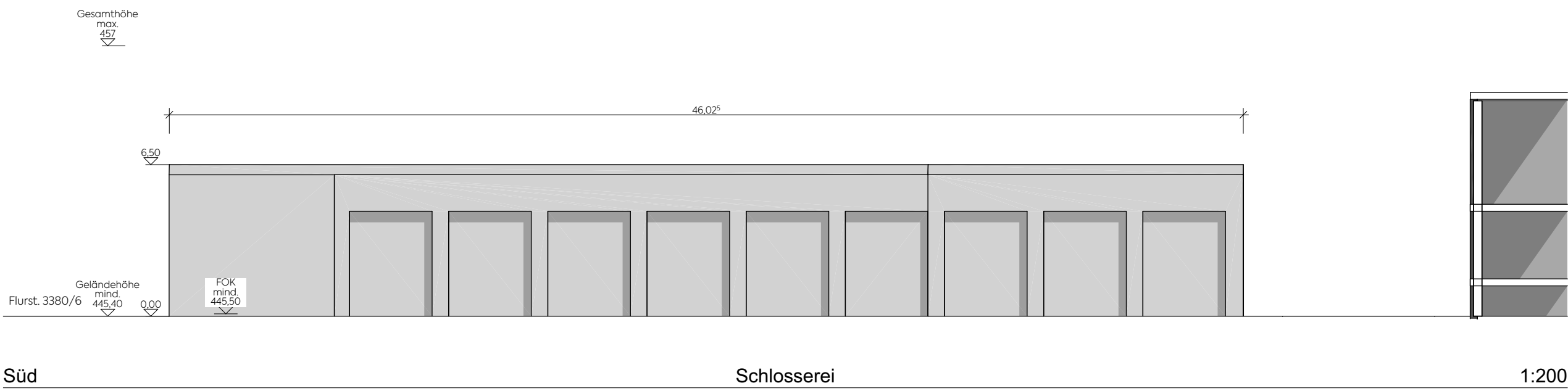
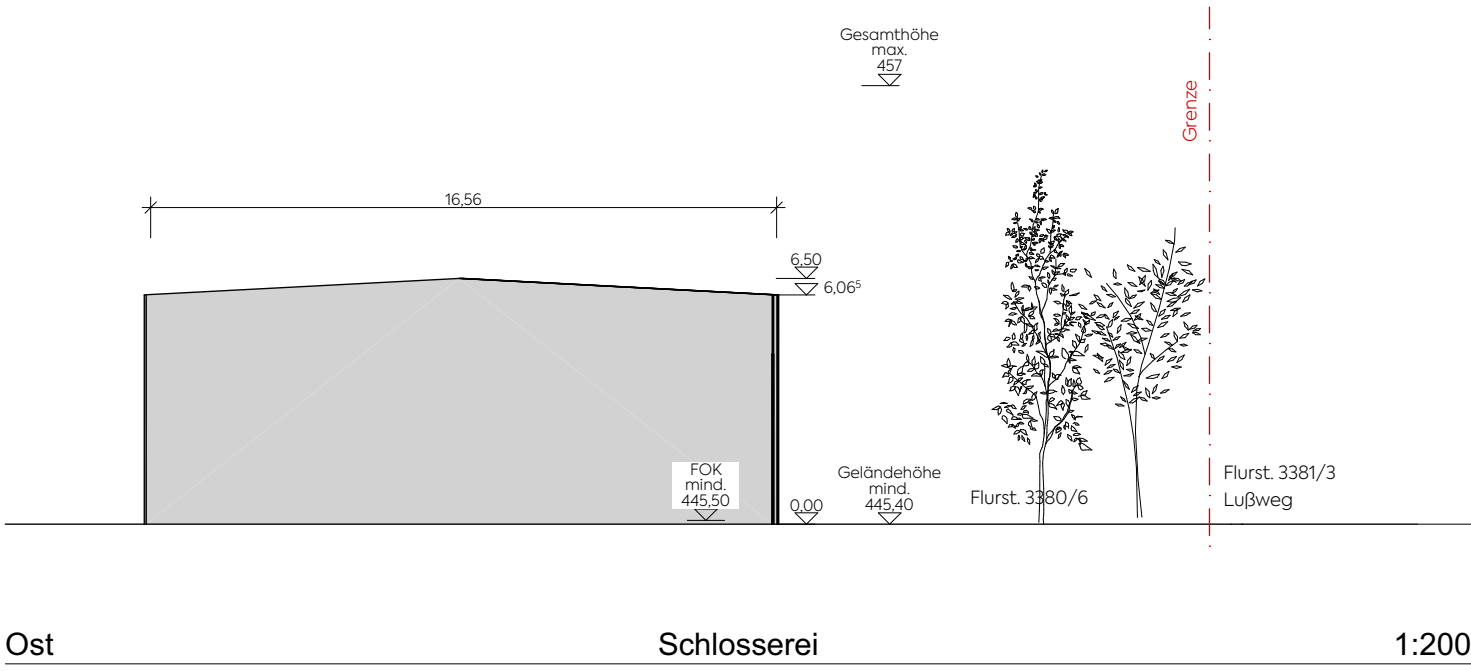
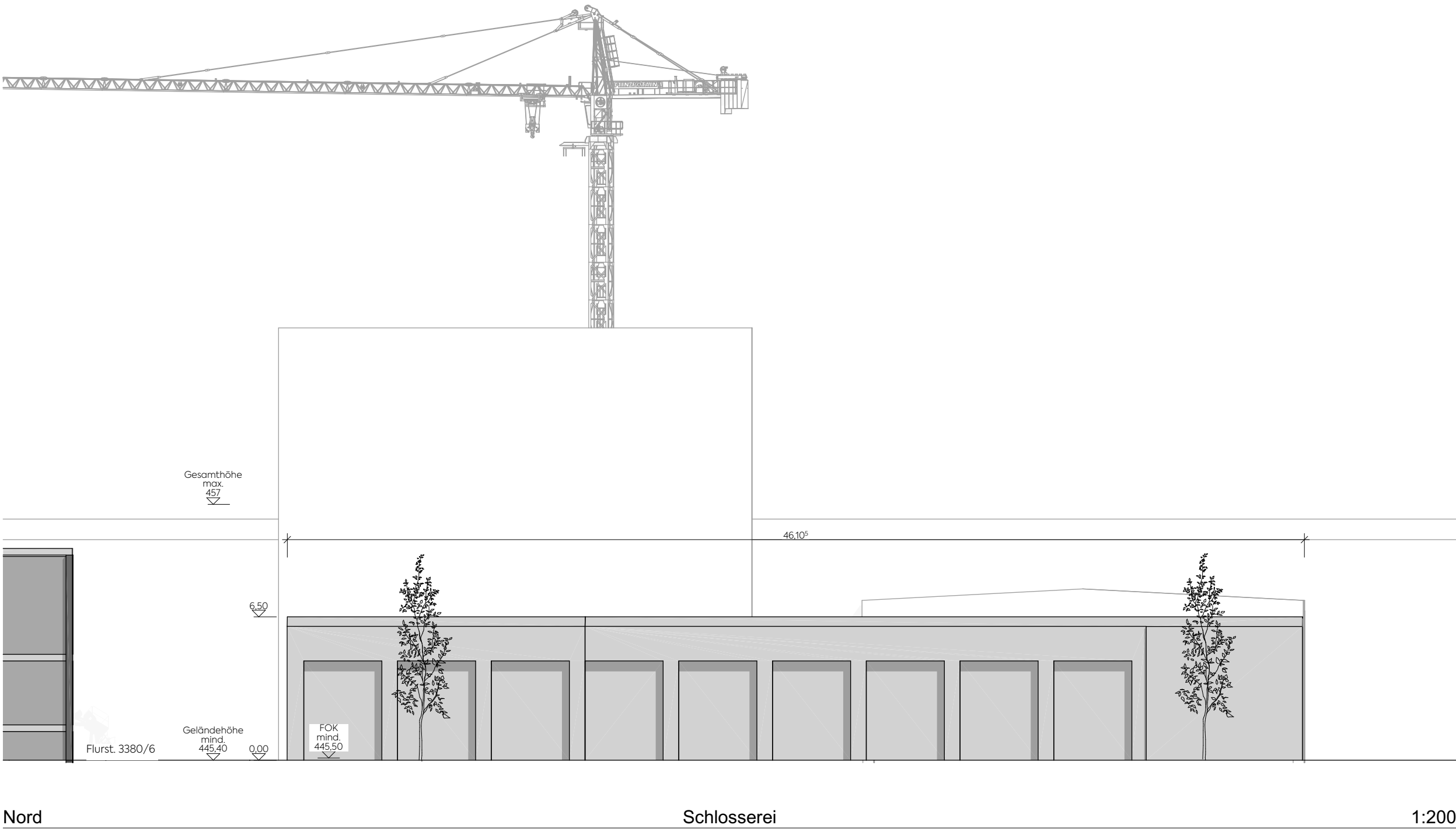


mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

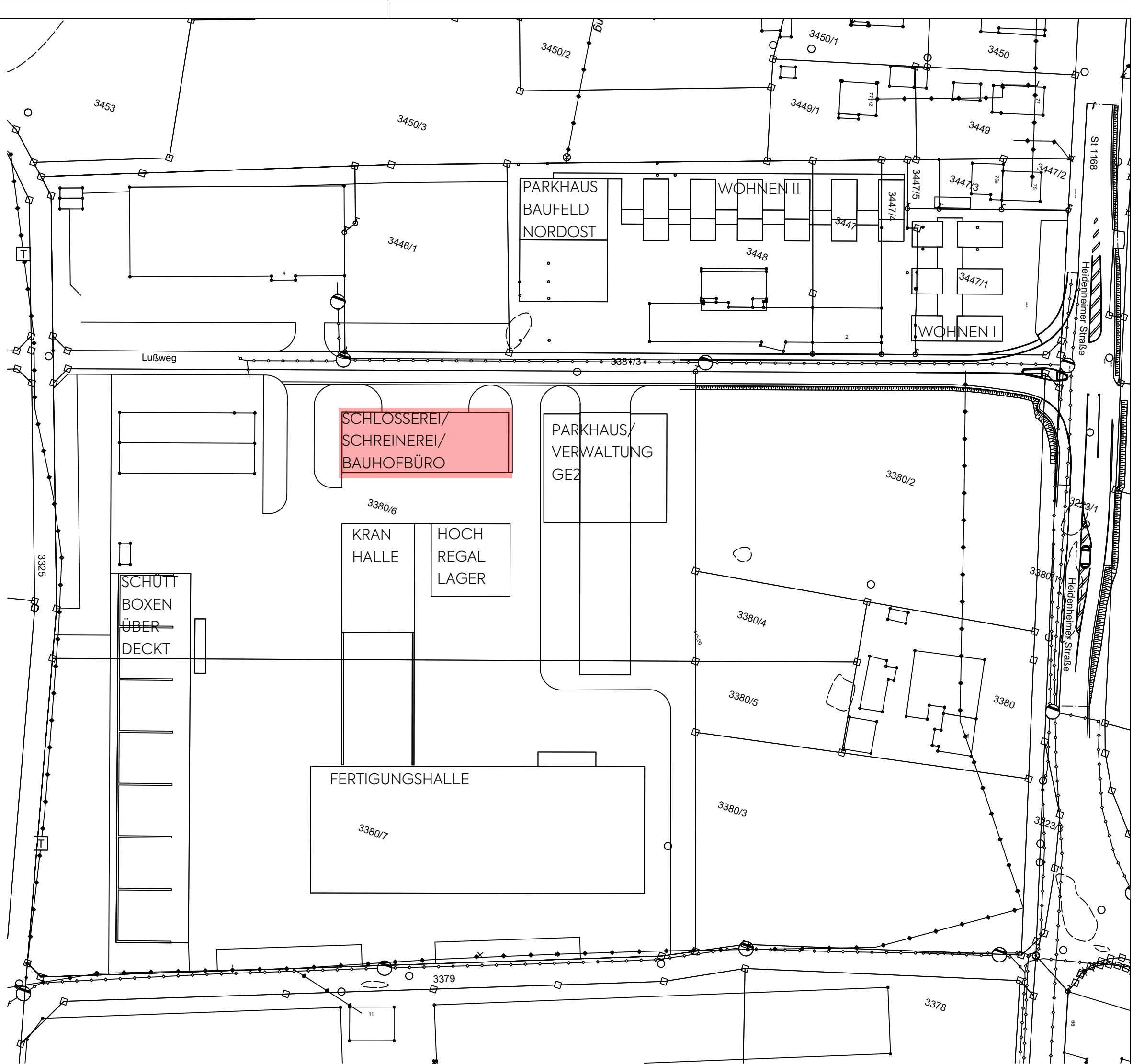
PLANART VORENTWURF	PLANNUMMER VEP 2.3
BAUORT/PROJEKT Stadt. Günzburg Neustrukturierung und Erweiterung Firmengelände Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH & Co. KG, Lußweg 2	PROJEKTNUMMER 2024-62
VORHABENTRÄGER Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH Co. KG Lußweg 2 89312 Günzburg	LANDKREIS / STADT Günzburg
DARSTELLUNG Ansichten Massenmodell Parkhaus Baufeld Nordost, Gemarkung Günzburg	BUNDESLAND Schwaben
BEARBEITET wh/vt	UNTERSCHRIFT Althammer

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von mks Architekten-Ingenieure GmbH wiedernachgezeichnet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

SCHLOSSEREI/SCHREINEREI/BAUHOFBÜRO



3D Ansicht unmaßstäblich



mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

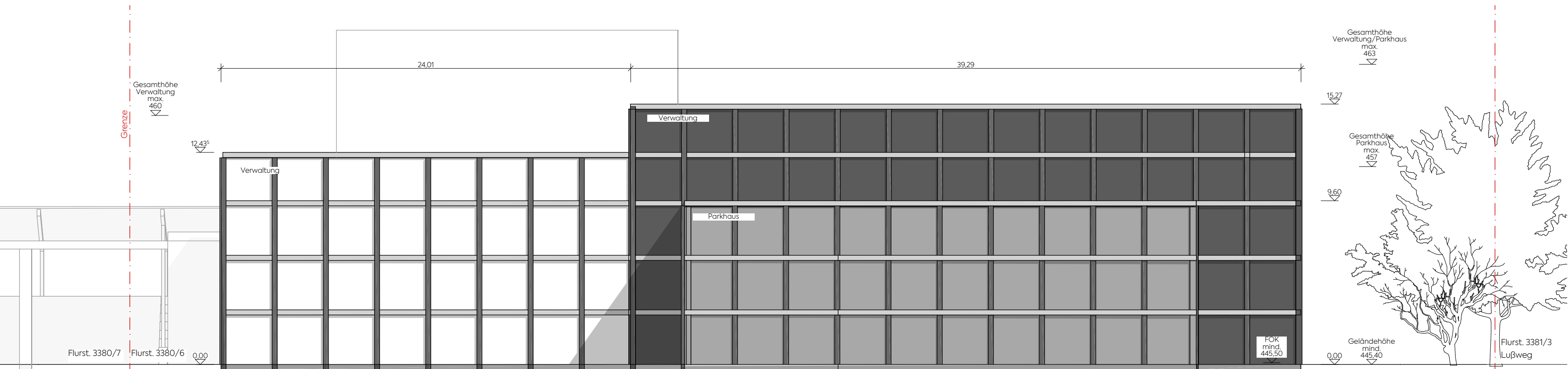
PLANART	PLANNUMMER
VORENTWURF	VEP 2.4
BAUORT / PROJEKT	PROJEKTNUMMER
Stadt Günzburg Neustrukturierung und Erweiterung Firmengelände Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH & Co. KG, Lußweg 2	2024-62
VORHABENTRÄGER	LANDKREIS / STADT
Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH Co. KG Lußweg 2 89312 Günzburg	Günzburg
DARSTELLUNG	BUNDESLAND
Ansichten Massenmodell Schlosserei/Schreinerei/Bauhofbüro, Gemarkung Günzburg	Schwaben
BEARBEITET	MAßSTAB
wh/vi	1:200, 1:1000, 1:156,86
GEZEICHNET	PLANGRÖßE
wh/vi	A1 841mm x 594mm
DATUM	UNTERSCHRIFT
30.06.2026	Althammer

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von mks Architekten-Ingenieure GmbH wiederveröffentlicht, vervielfältigt oder verändert werden.

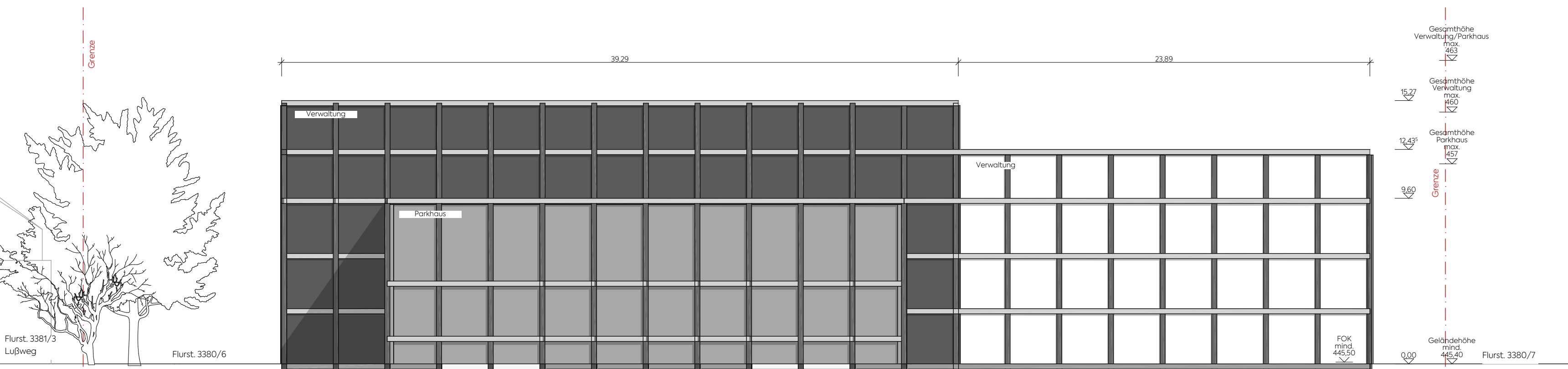
PARKHAUS/VERWALTUNG



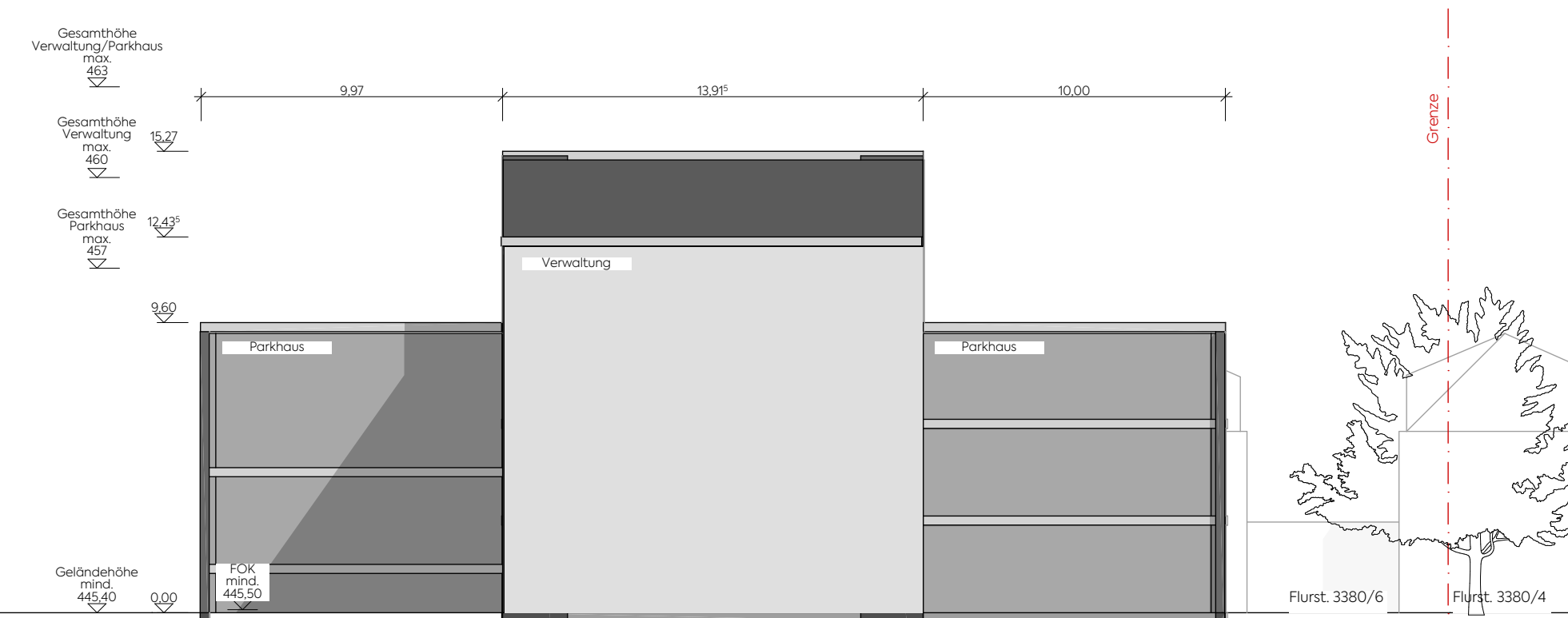
Nord Parkhaus Verwaltung 1:200



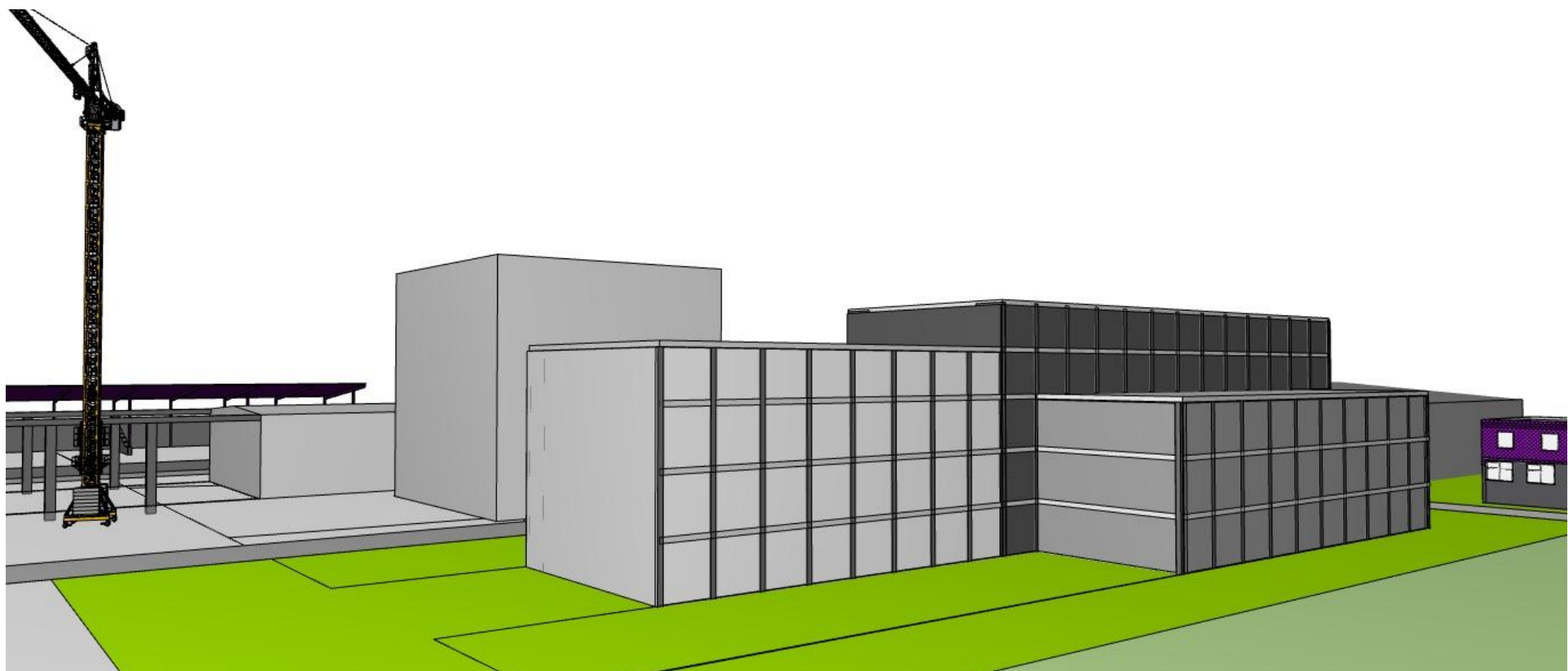
Ost Parkhaus Verwaltung 1:200



West Parkhaus Verwaltung 1:200



Süd Parkhaus Verwaltung 1:200



3D Ansicht unmaßstäblich



mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

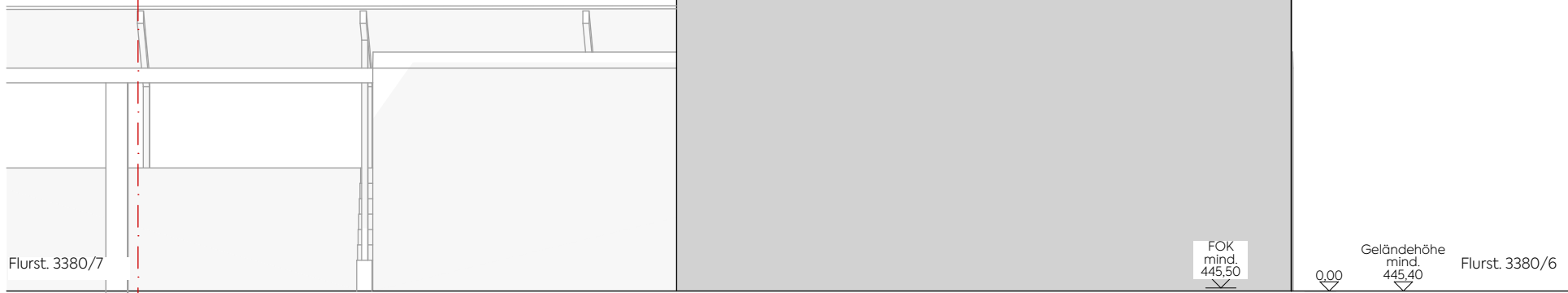
PLANART VORENTWURF	PLANNUMMER VEP 2.5
BAUORT / PROJEKT Stadt Günzburg Neustrukturierung und Erweiterung Firmengelände Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH & Co. KG, Lußweg 2	PROJEKTNUMMER 2024-62
VORHABENTRÄGER Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH Co. KG Lußweg 2 89312 Günzburg	LANDKREIS / STADT Günzburg
DARSTELLUNG Ansichten Massenmodell Parkhaus/Verwaltung GE2, Gemarkung Günzburg	BUNDESLAND Schwaben
BEARBEITET wh/vt	MASSTAB 1:200, 1:1000, 1:166,90
GEZEICHNET wh/vt	PLANGRÖÖE A1 841mm x 594mm
DATUM 30.06.2025	UNTERSCHRIFT Althammer

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von mks Architekten-Ingenieure GmbH weder nachgeahmt, vervielfältigt noch verändert werden.

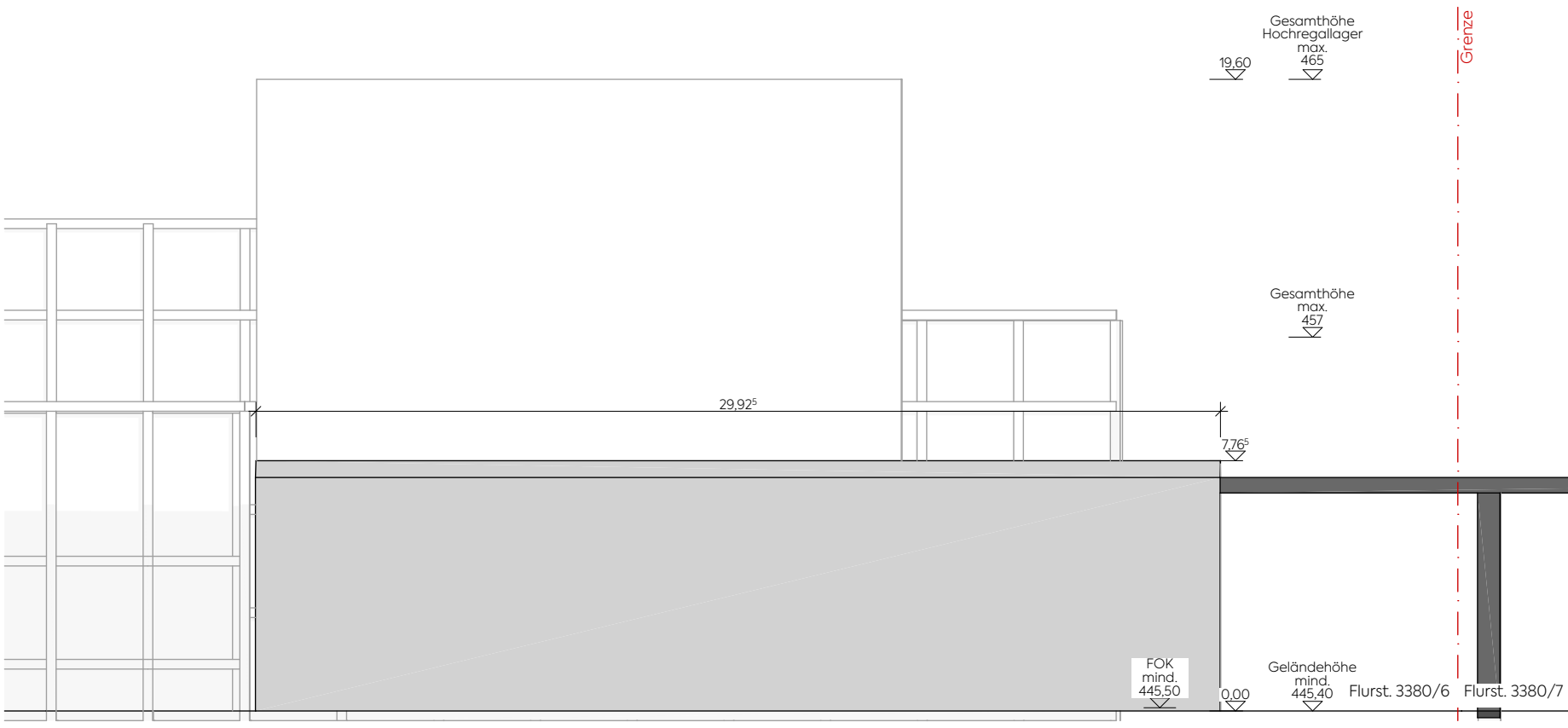
KRANHALLE/HOCHREGALLAGER



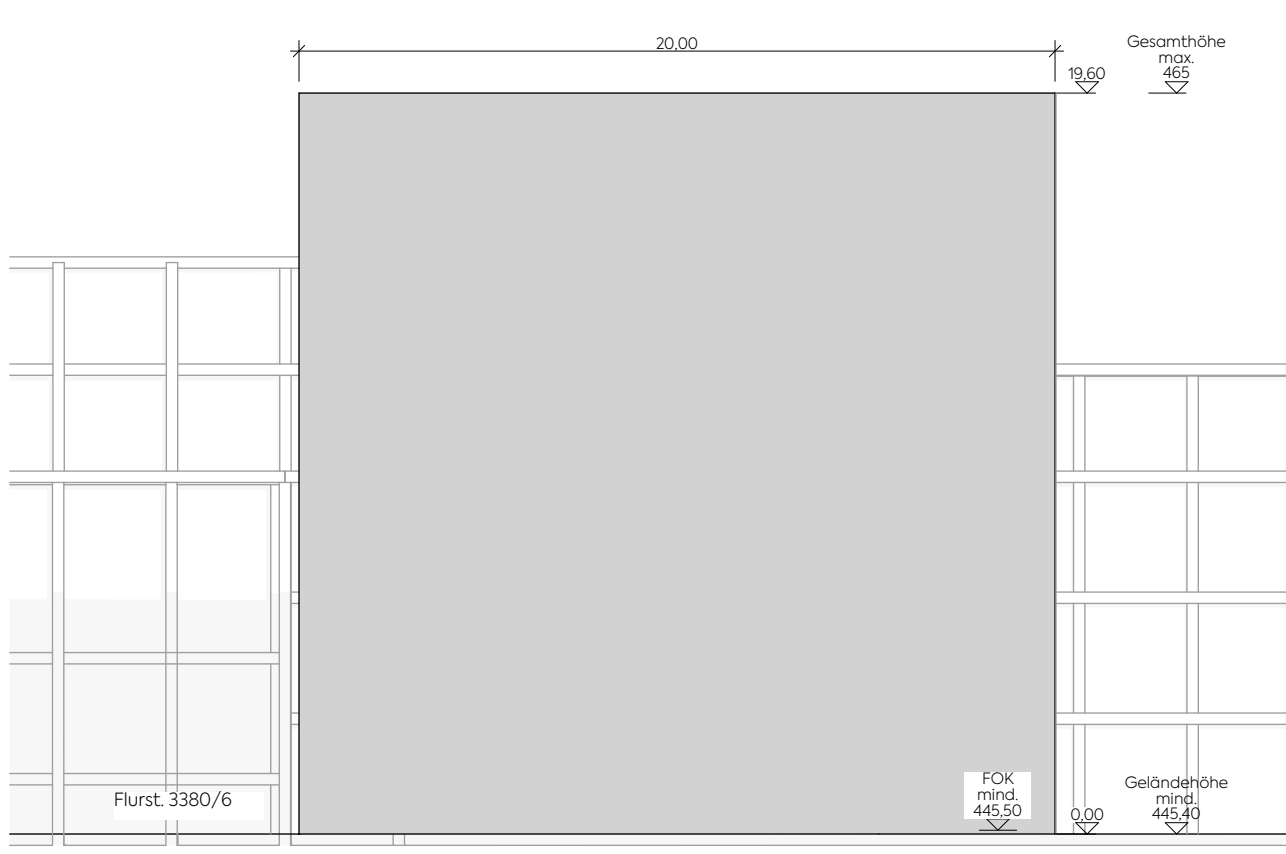
Ost Kranhalle 1:200



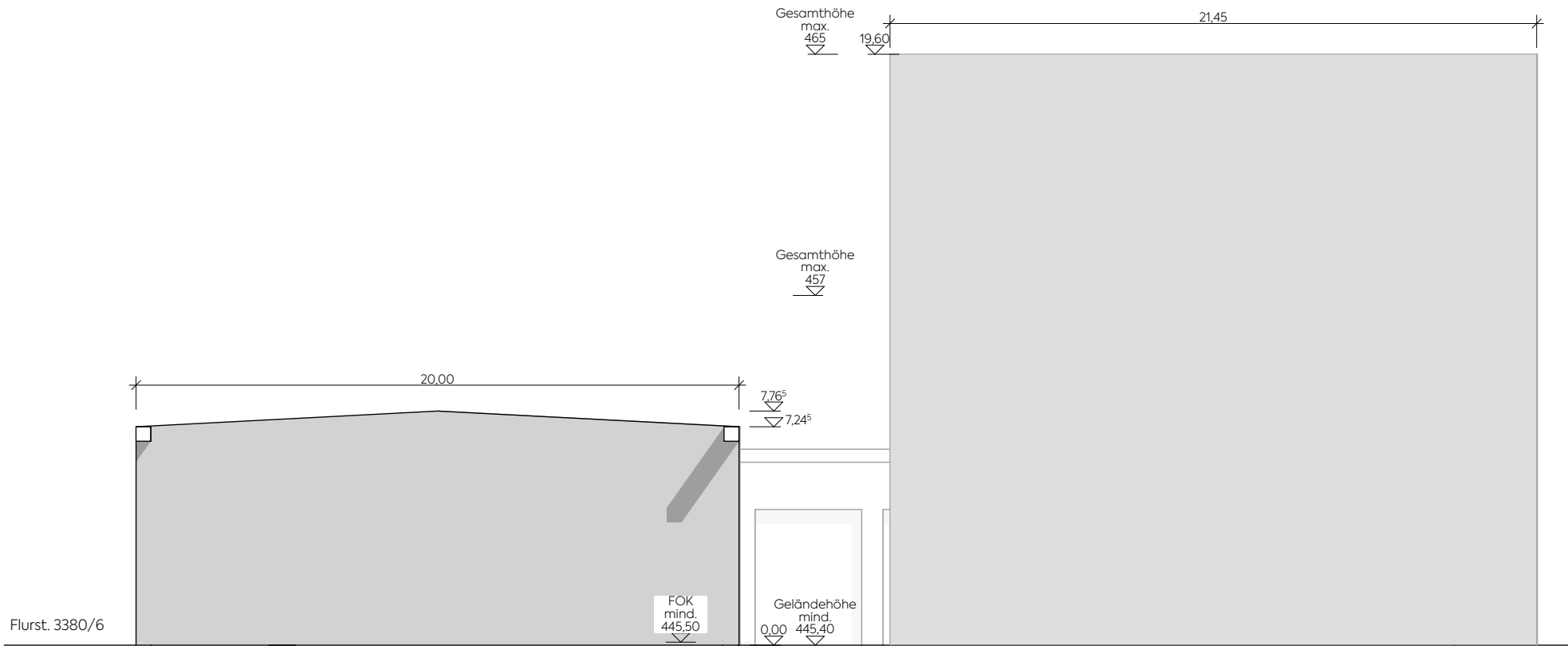
Ost Hochregallager 1:200



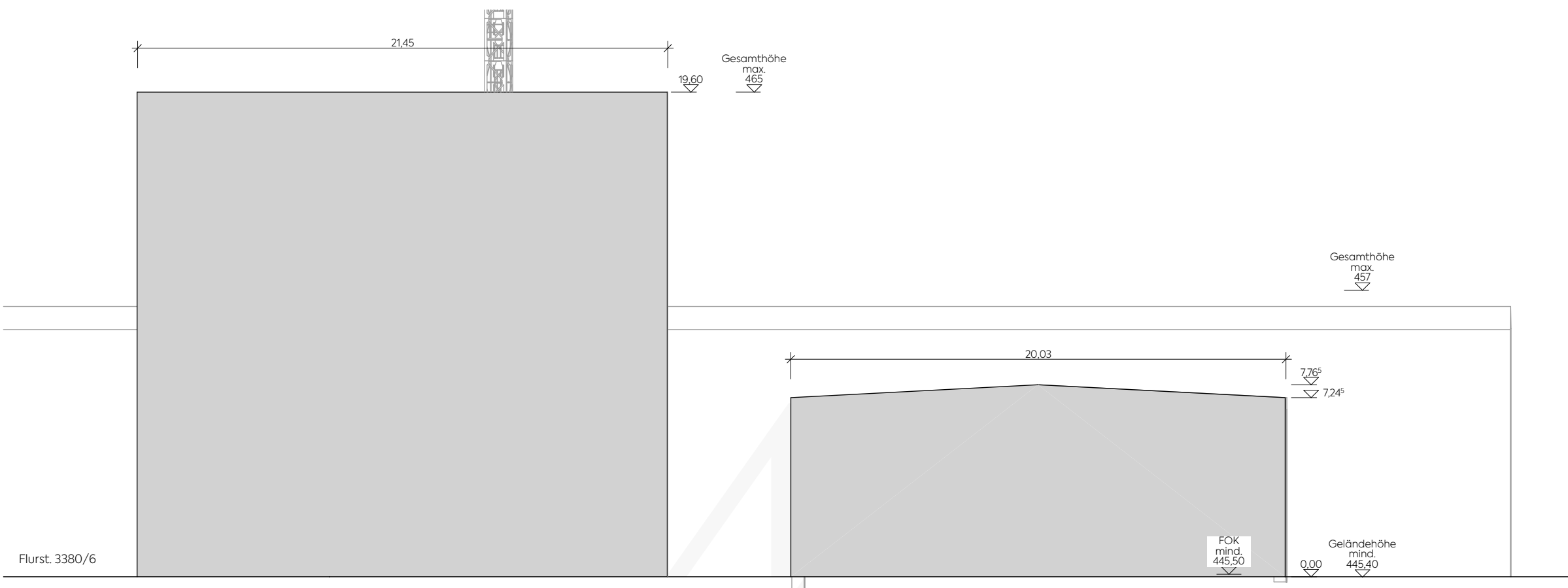
West Kranhalle 1:200



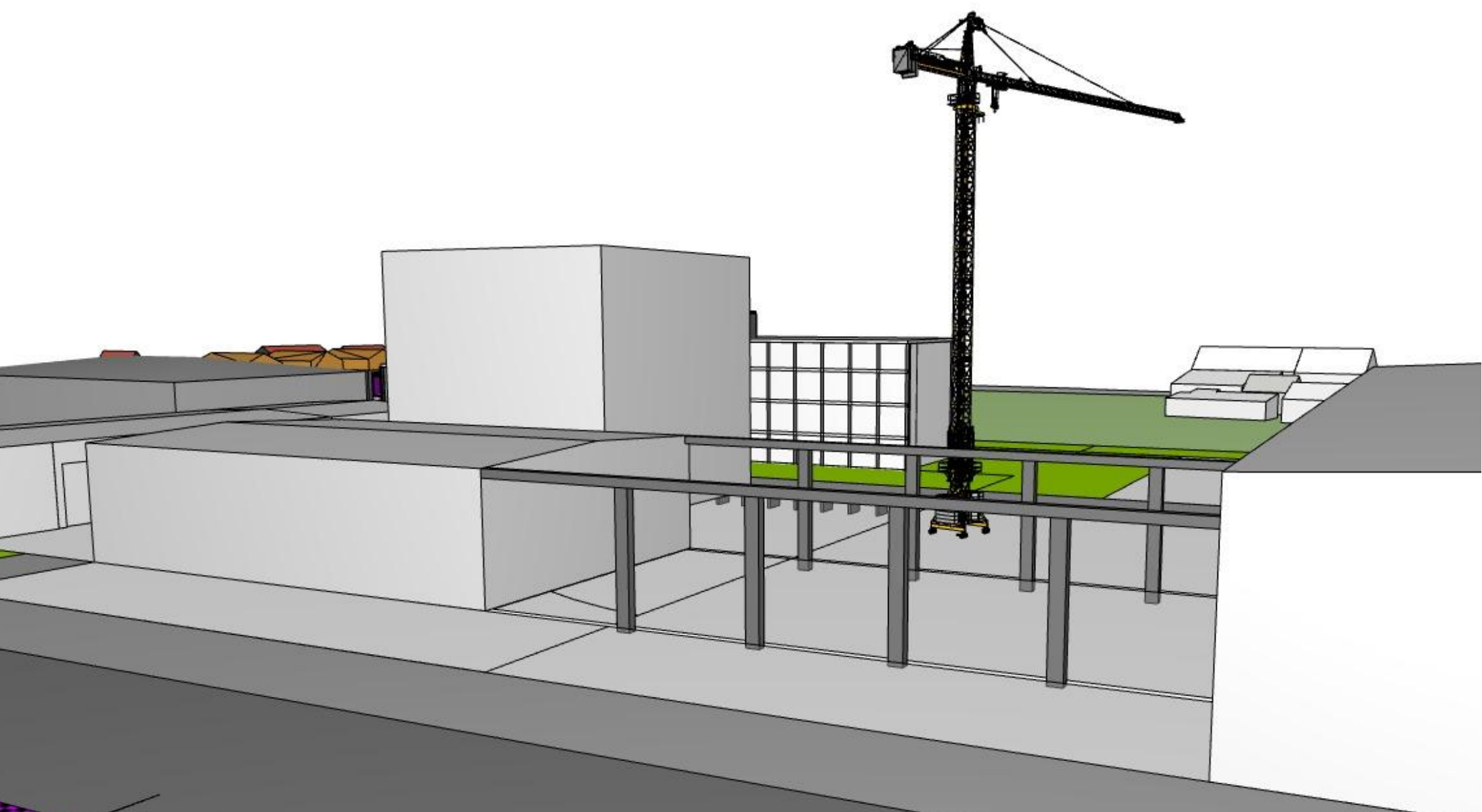
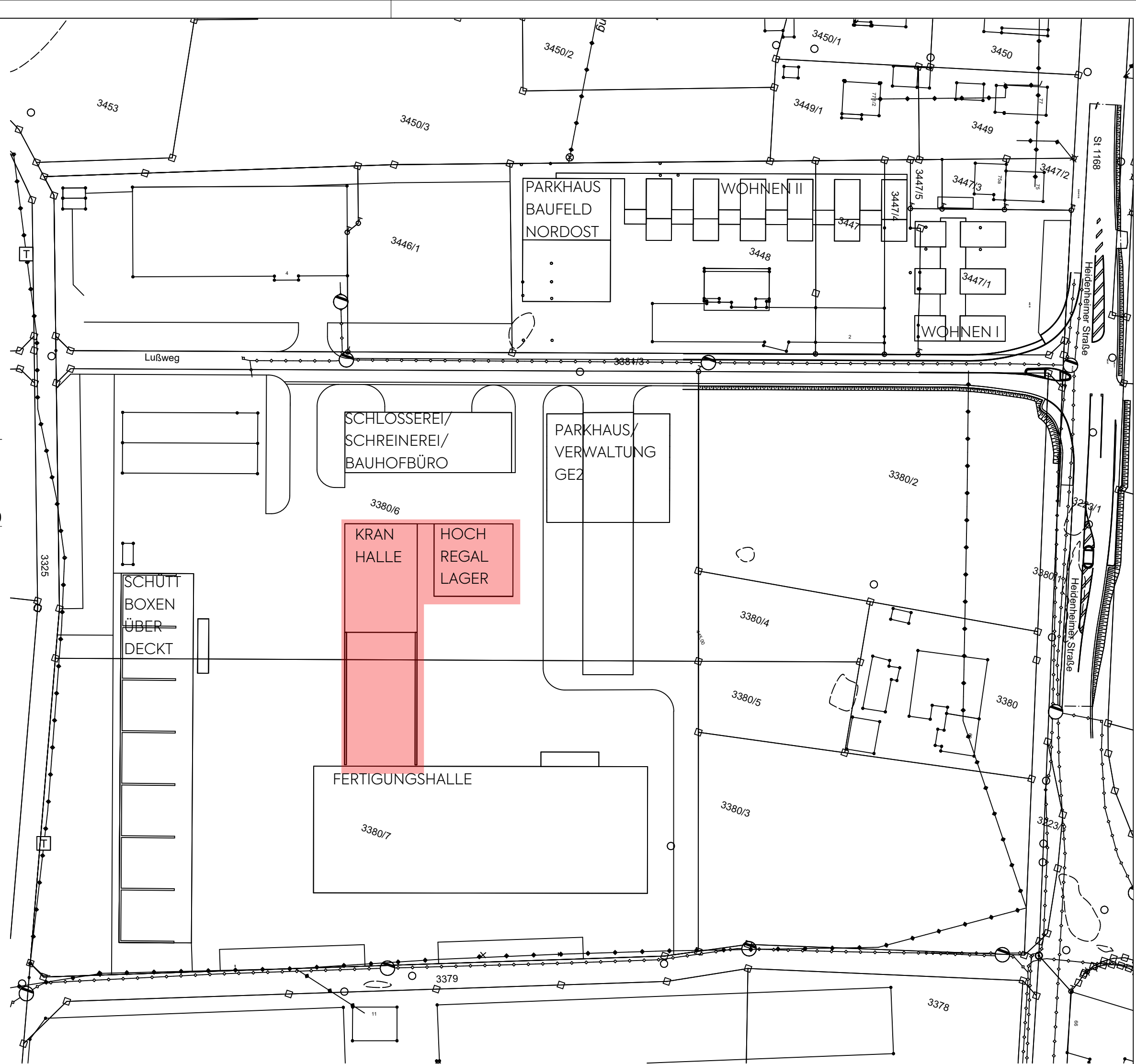
West Hochregallager 1:200



Süd Kranhalle 1:200



Nord Kranhalle 1:200



3D Ansicht unmaßstäblich

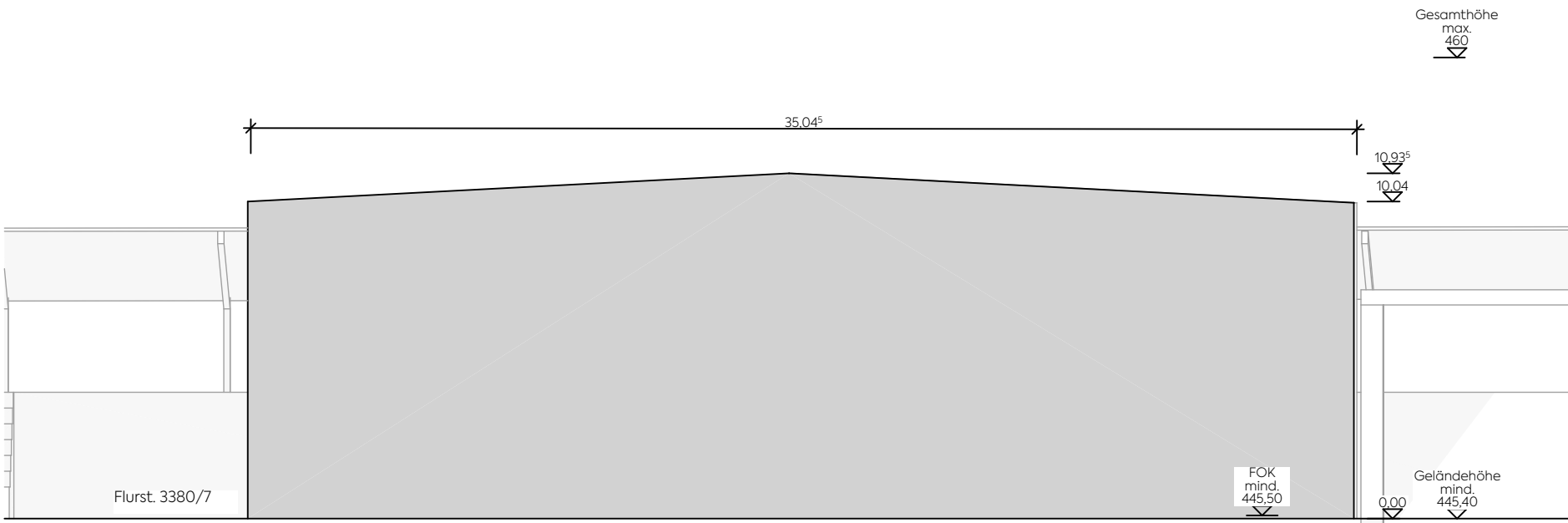


mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

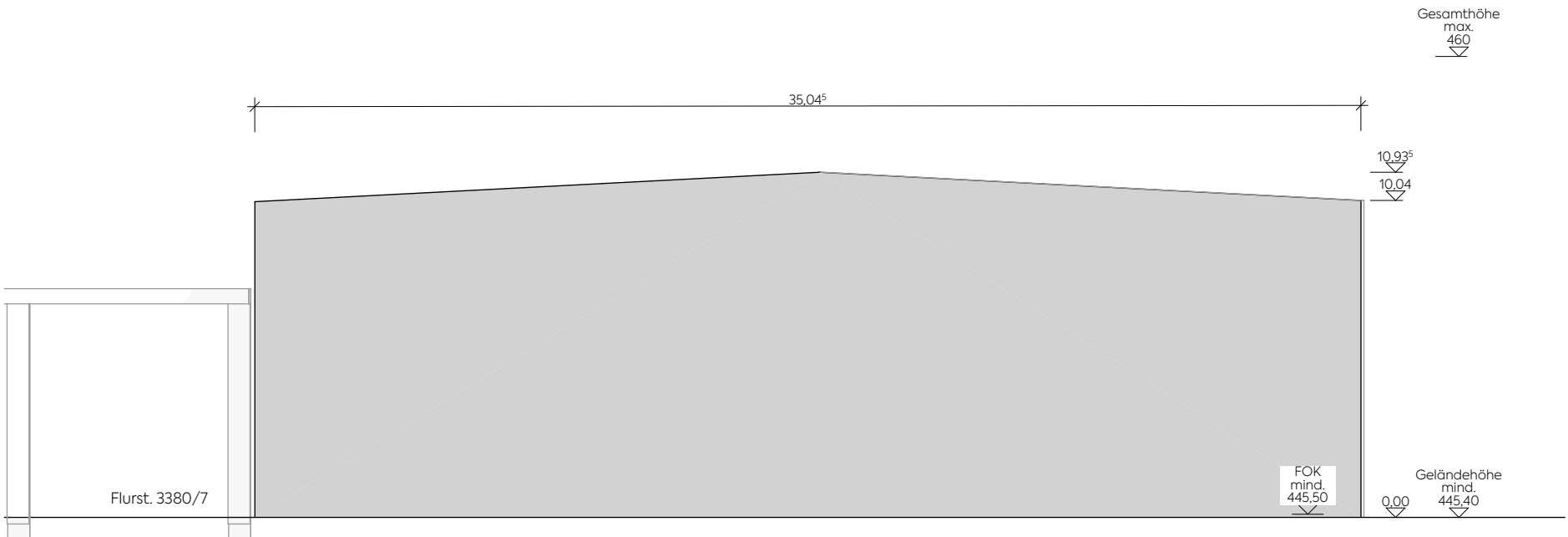
PLANART VORENTWURF	PLANNUMMER VEP 2.6
BAUWERK PROJEKT Stadt. Güzburg Neustrukturierung und Erweiterung Firmengelände Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH & Co. KG, Lußweg 2	PROJEKTNUMMER 2024-62
VORHABENTRÄGER Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH Co. KG Lußweg 2 89312 Güzburg	LANDKREIS / STADT Güzburg
DARSTELLUNG Ansichten Massenmodell Kranhalle/Hochregallager, Gemarkung Güzburg	BUNDESLAND Schwaben
BEARBEITET wh/vt	MAßSTAB 1:200, 1:1000, 1:137,72
GEZEICHNET wh/vt	PLANGRÖßE A1 841mm x 594mm
DATUM 30.06.2025	UNTERSCHRIFT Althammer

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von mks Architekten-Ingenieure GmbH wiedernachgezeichnet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

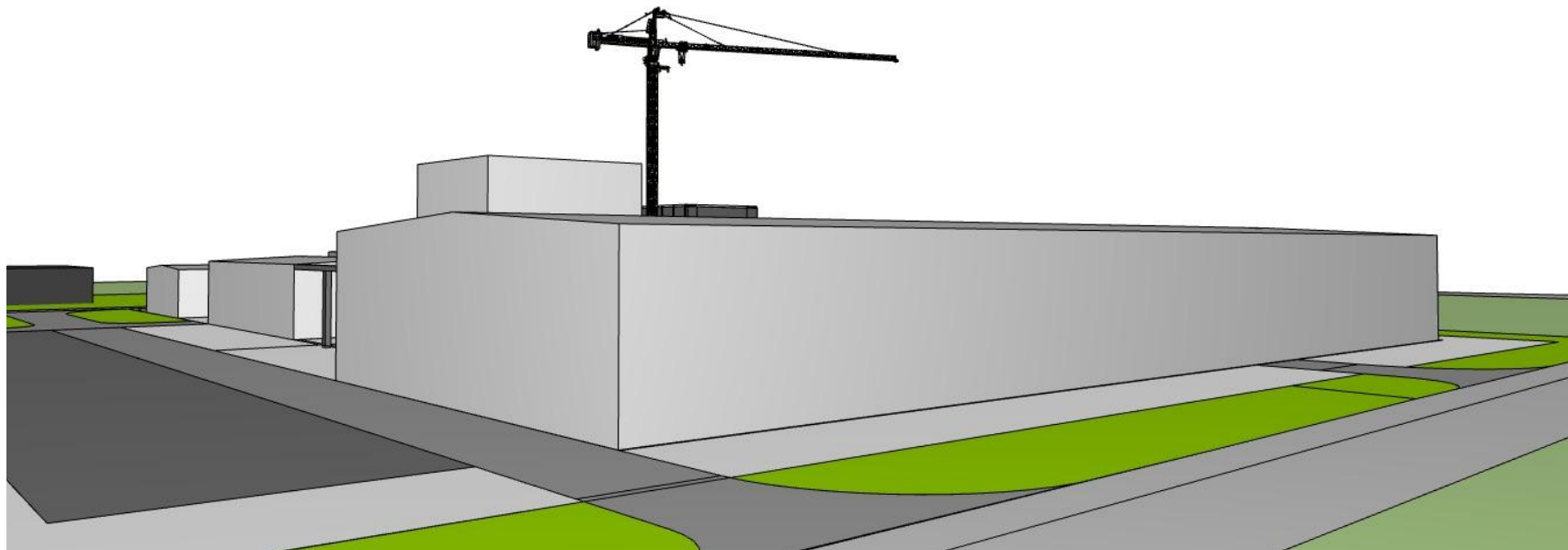
FERTIGUNGSHALLE



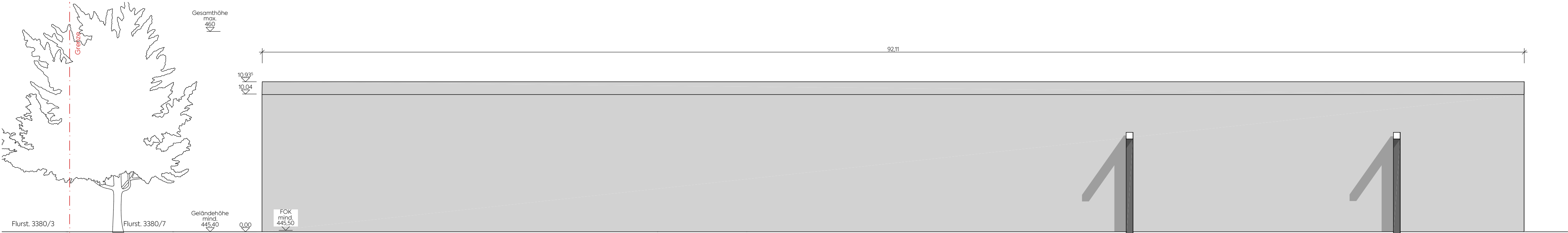
Ost Fertigungshalle 1:200



West Fertigungshalle 1:200



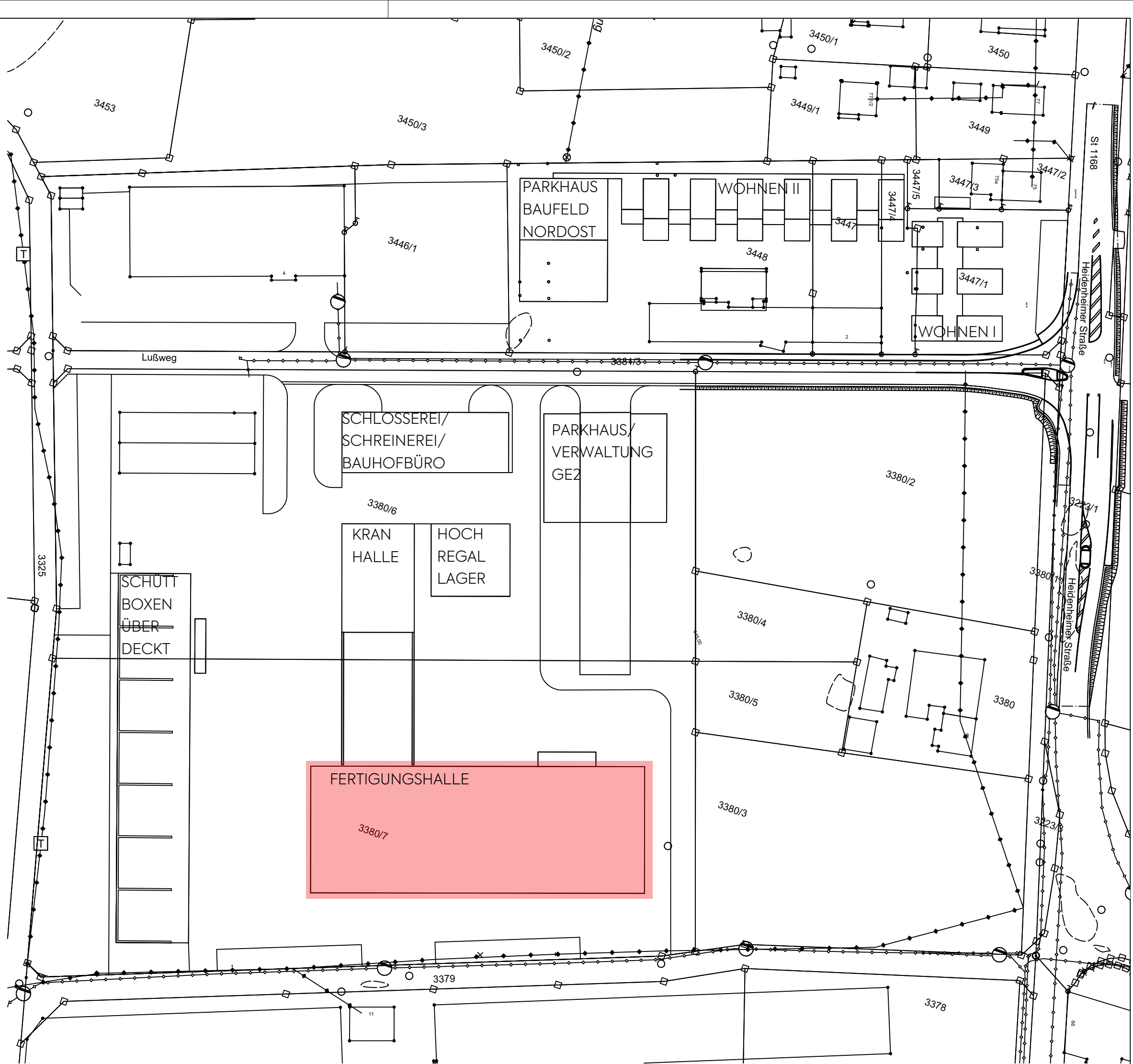
3D Ansicht unmaßstäblich



Nord Fertigungshalle 1:200



Süd Fertigungshalle 1:200

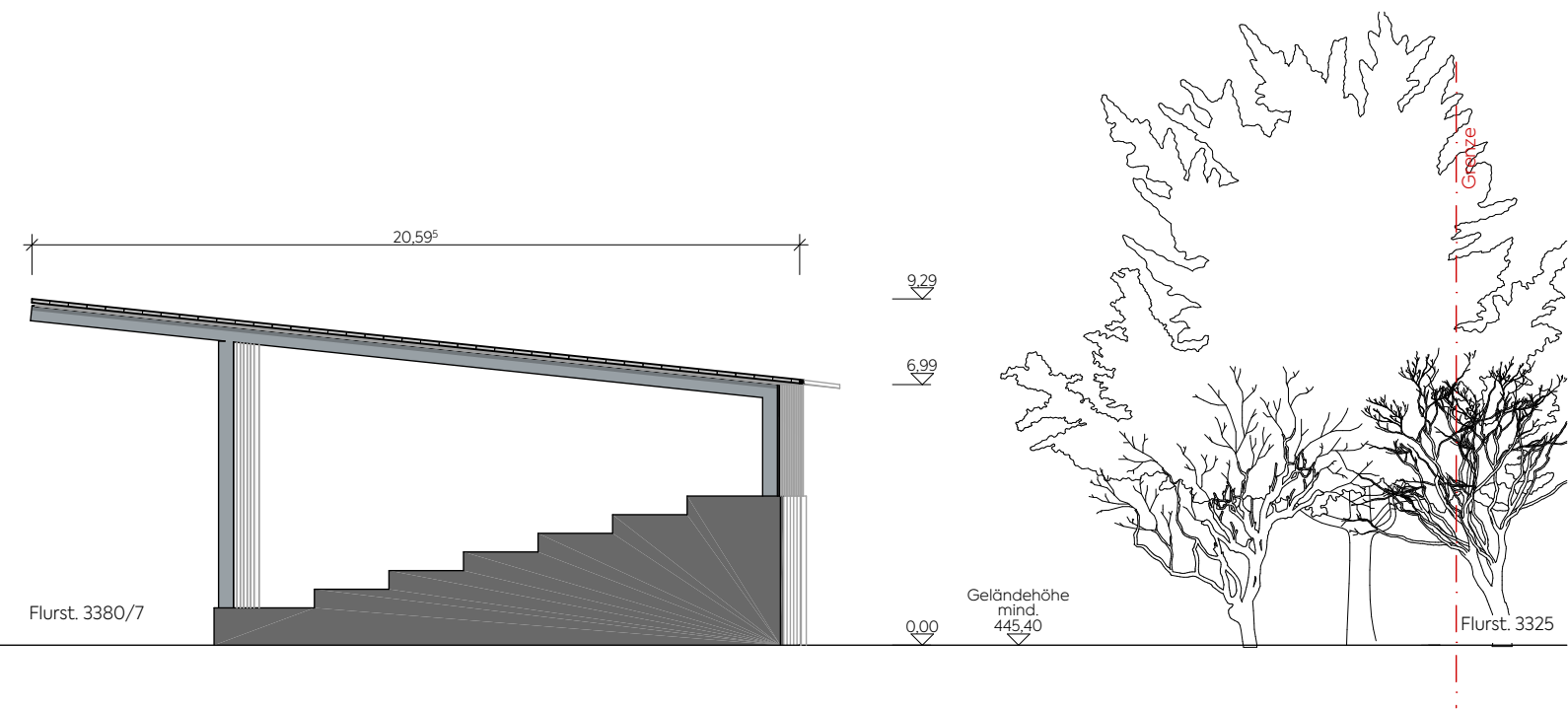


PLANART VORENTWURF	PLANNUMMER VEP 2.7
BAUWERK PROJEKT Stadt Günzburg Neustrukturierung und Erweiterung Firmengelände Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH & Co. KG, Lußweg 2	PROJEKTNUMMER 2024-62
VORHABENTRÄGER Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH Co. KG Lußweg 2 89312 Günzburg	LANDKREIS STADT Günzburg
	BUNDESLAND Schwaben
DARSTELLUNG Ansichten Massenmodell Fertigungshalle, Gemarkung Günzburg	MAßSTAB 1:200, 1:1000, 1:21,20
	PLANGRÖßE A1 841mm x 594mm

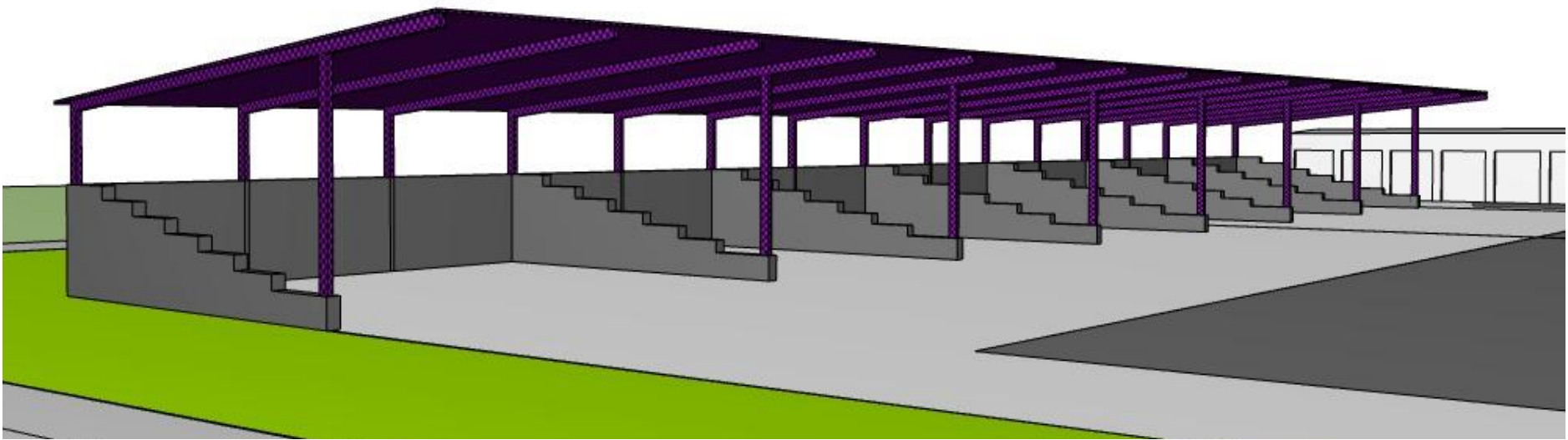
BEARBEITET wh/vi	GEZEICHNET wh/vi	DATUM 30.06.2025	UNTERSCHRIFT Althammer
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------------

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von mks Architekten-Ingenieure GmbH weder nachgeahmt, veröffentlicht noch verändert werden.

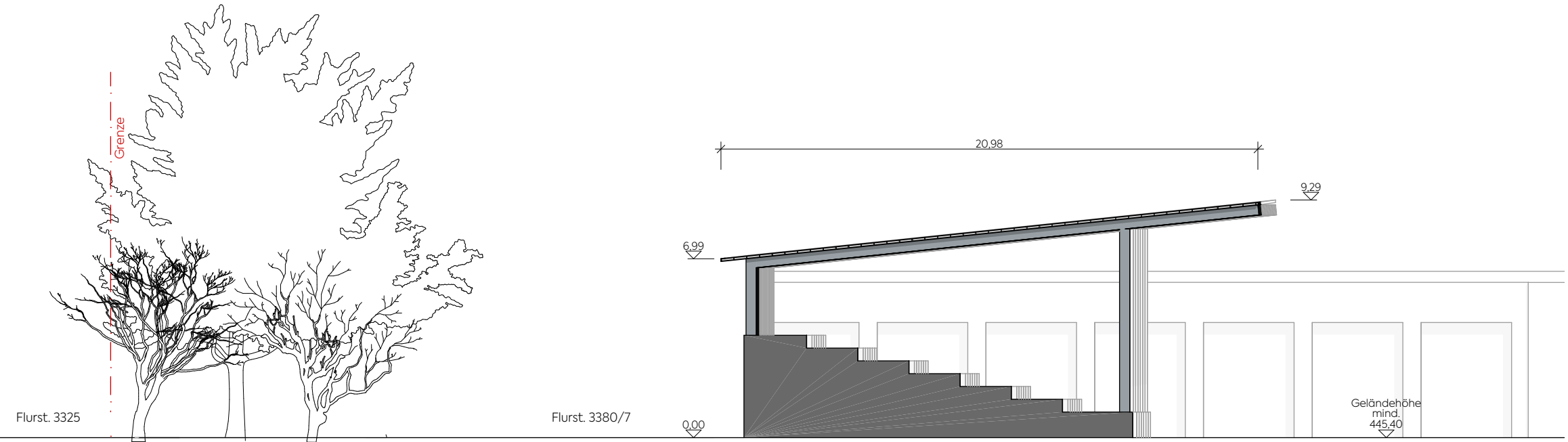
SCHÜTTBOXEN ÜBERDECKT



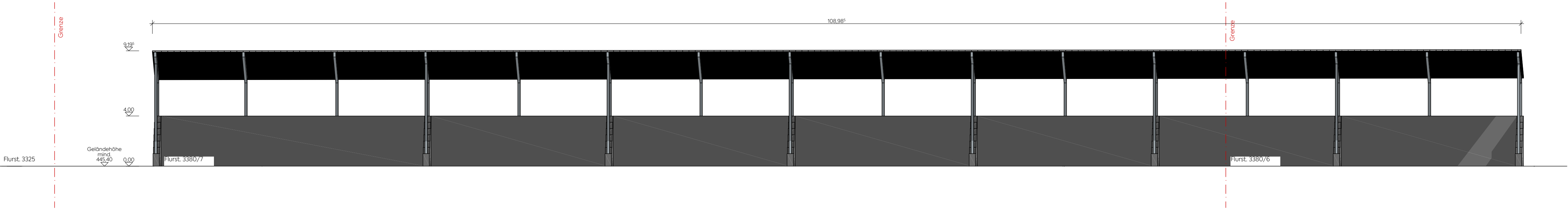
Nord Lagerfläche 1:200



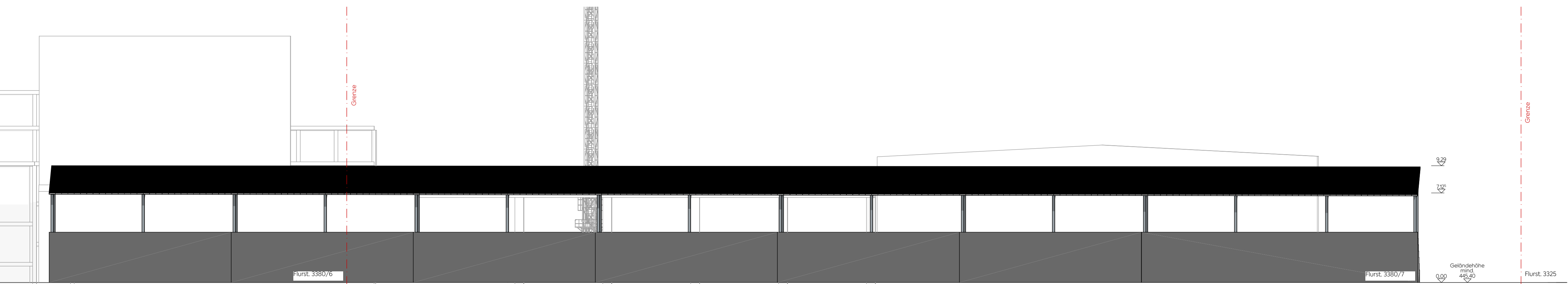
3D Ansicht unmaßstäblich



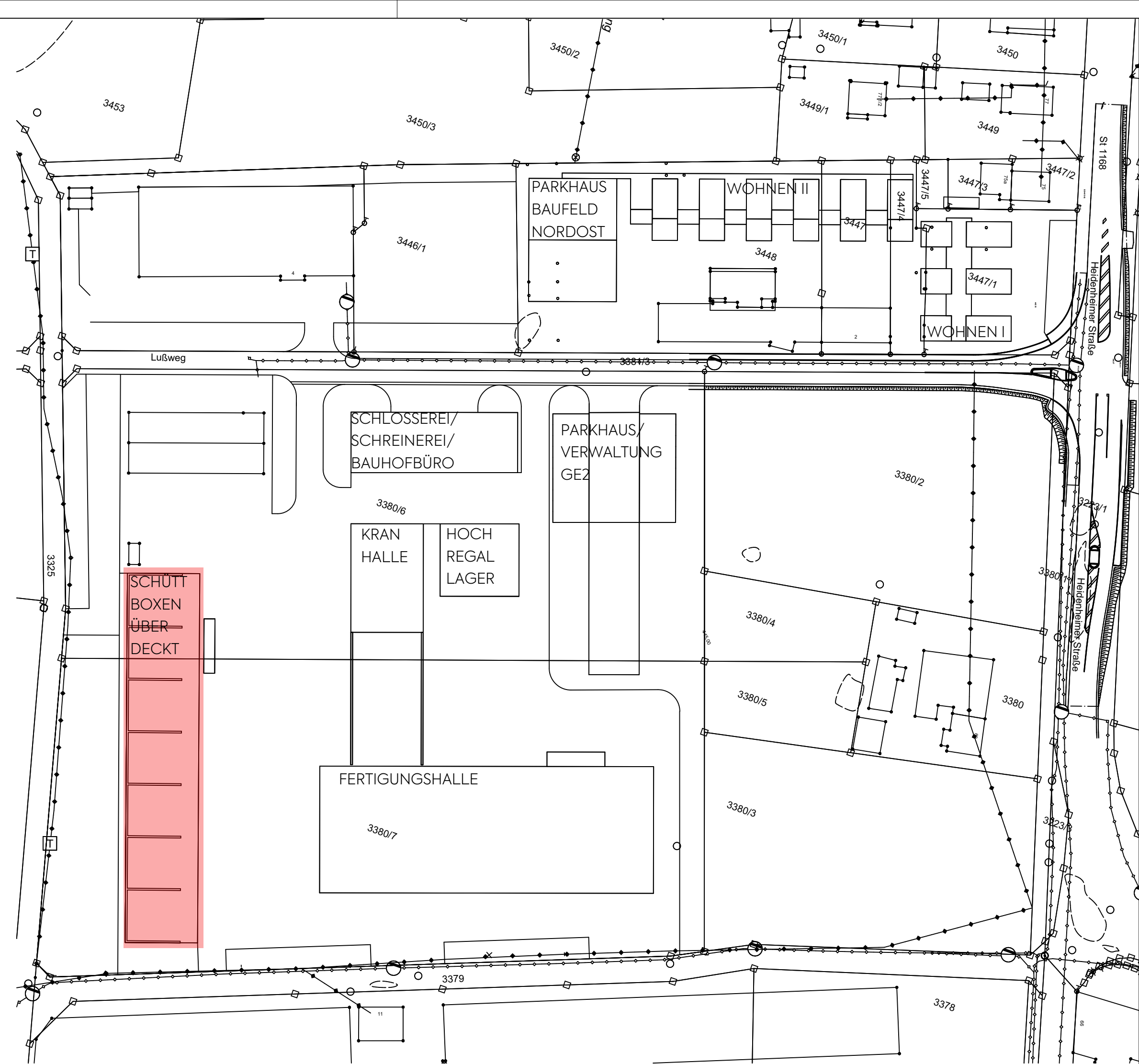
Süd Lagerfläche 1:200



Ost Lagerfläche 1:200



West Lagerfläche 1:200



mks Architekten-Ingenieure GmbH
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
T 09961 9421 0
F 09961 9421 29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

PLANART VORENTWURF	PLANNUMMER VEP 2.8
BAUORT / PROJEKT Stadt Günzburg Neustrukturierung und Erweiterung Firmengelände Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH & Co. KG, Lußweg 2	PROJEKTNUMMER 2024-62
VORHABENTRÄGER Dipl.-Ing. Bendl Bau GmbH Co. KG Lußweg 2 89312 Günzburg	LANDKREIS / STADT Günzburg
DARSTELLUNG Ansichten Massenmodell Schüttboxen überdeckt, Gemarkung Günzburg	BUNDESLAND Schwaben
BEARBEITET wh/vt	GRZEICHNET wh/vt
DATUM 30.06.2025	UNTERSCHRIFT Althammer
PLANGRÖßE A1 841mm x 594mm	

Neustrukturierung und Erweiterung

Firmengelände der Firma

Dipl.-Ing. Bendl GmbH & Co. KG am Lußweg



VORHABENBESCHREIBUNG

Fassung 30.06.2026

1 Vorhabenträger / Anlass

1.1 Vorhabenträgerin

Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG
Lußweg 2
89312 Günzburg

Fon 08221 / 9009-0
Fax 08221 / 9009-99
E-Mail info@bendl.de

1.2 Anlass und Ziele des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin hat ihren Firmensitz am Lußweg 2 in Günzburg. Am Standort nördlich des Lußweges befinden sich derzeit der Betriebssitz mit Verwaltungsgebäude, Büros, Lagerhallen sowie einem Betriebs- und Baustofflager. Östlich grenzen ein Wohngebäude (Lußweg 2a) sowie ein Parkplatz für Mitarbeiter an. Nordwestlich des Lußweges befindet sich ein weiteres Baulager, an das eine gewerblich genutzte Halle angrenzt. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der Grundstückszuschnitte können die für die weitere betriebliche Entwicklung avisierten Gebäude in Benachbarung zu den nordöstlich angrenzenden Wohngebietsflächen nicht umgesetzt werden.

Eine Ausdehnung nach Westen ist wegen der Grundstückszuschnitte ungeeignet, da die Betriebsflächen bereits jetzt den Nutzungsanforderungen nicht mehr entsprechen. Daher wurde im Zuge der betrieblichen Entwicklung 2020 südwestlich des Lußweges eine Betriebshalle mit Lagerflächen errichtet. Für die künftige betriebliche Erweiterung kommen daher ausschließlich die noch unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Lußweges infrage. Diese weisen keinen hohen naturschutzfachlichen Wert auf und werden im Süden von weiteren Gewerbeflächen begrenzt.

Für die bedarfsgerechte mittel- bis langfristige Entwicklung des Betriebes wird eine Neustrukturierung des Bestandsgeländes und eine Erweiterung des Geländes nach Süden zwischen dem Lußweg und der Straße „In der Hetz“ vorgesehen. Damit soll das Unternehmen ein ausreichendes Entwicklungspotenzial erhalten, um sich künftig marktgerecht positionieren zu können.

Auf die Flächen südlich des Lußweges bis zur Straße „In der Hetz“ soll der überwiegende Teil des Bauunternehmens ausgelagert werden, lediglich ein Büro- und Verwaltungsgebäude verbleibt am bestehenden Standort Lußweg 2. Östlich und nördlich davon ist die Errichtung von Wohnungen u. a. für Mitarbeiter des Betriebes vorgesehen.

2 Bebauungskonzept

2.1 Baufeld Nordost

Büro- und Verwaltungsgebäude Bestand

Das Büro- und Verwaltungsgebäude der Fa. Bendl bleibt am bestehenden Standort Lußweg 2 erhalten. Für etwaig zusätzlich erforderliche Geschossflächen ist durch die festgesetzte Wandhöhe von 9,50 m eine Aufstockung mit einem dritten Geschoss analog zum bestehenden Anbau an der Nordseite möglich. Ein konkretes Vorhaben ist am Bestandsgebäude zurzeit nicht vorgesehen.

Wohnen I und Wohnen II / Parkhaus

Die betrieblichen Lagerflächen werden im Zuge der Umstrukturierung in das geplante GE 2 südlich des Lußweges verlagert. Die bestehende Lagerhalle im Nordwesten wird durch ein dreigeschossiges Parkhaus ersetzt, das Stellplätze für Mitarbeiter und Bewohner der Wohngebäude sicherstellt. Im Osten und Norden des Baufeldes Nordost soll eine verdichtete Bebauung mit gegliederten Baukörpern entstehen, die das Gebiet nach Norden und Osten städtebaulich abschließen.

Wohnen I:

Im Osten ist ein dreigeschossiger Gebäudekomplex mit 28 Wohneinheiten vorgesehen. Der Baukörper gliedert sich im Wesentlichen in sechs dreigeschossige Teilgebäude, die über einen zweigeschossigen zentralen Mittelbaukörper verbunden sind. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss leicht zurückversetzt.

Lage und Ansichten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2.1 als Massenmodell dargestellt.

Wohnen II:

Entlang der Nordseite des Baufeldes Nordost ist ein dreigeschossiger Gebäudekomplex mit 24 Wohneinheiten vorgesehen. Auch hier erfolgt eine Gliederung in sechs dreigeschossige Baukörper. Diese sind nur erdgeschossig über Zwischenbaukörper verbunden. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss leicht zurückversetzt.

Lage und Ansichten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2.2 als Massenmodell dargestellt.

Durch die Gliederung der Baukörper bei Wohnen I und Wohnen II kann eine umgebungsverträgliche Bebauung erreicht werden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Wohnbebauung wird die Wandhöhe auf 7,80 m begrenzt und die zulässige Gesamthöhe auf 455,50 m ü. NHN. Bei einer Urgeländehöhe von im Mittel ca. 445,30 m ü. NHN erreichen die geplanten Gebäude eine maximale Höhe von ca. 10,3 m. Die nördlich unmittelbar angrenzenden Gebäude weisen Gesamthöhen von 9,6 m (Heidenheimer Straße 77 ½) bis 10,4 m (Heidenheimer Straße 75 und 75a) auf. Damit entspricht die zulässige Bebauung an der Ost- und Nordseite des Baufeldes Nordost dem Umgebungsmaßstab.

Parkhaus Baufeld Nordost:

Die notwendigen Stellplätze werden im westlichen Teil der Flurnummer 3448 in einem geplanten dreigeschossigen Parkhaus mit einer Größe von 28 m x 42 m untergebracht. Durch die Bündelung kann die Flächeninanspruchnahme für Stellplätze verringert werden, eine qualitativ höherwertige Außenanlagengestaltung im Umfeld der Wohnbebauung wird dadurch ermöglicht. Die Wandhöhe wird analog zu Wohnen I und Wohnen II auf 7,80 m begrenzt.

Lage und Ansichten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2.3 als Massenmodell dargestellt.

2.2 Gewerbegebiet GE 1

Für die bestehende Halle und den derzeitigen Lagerplatz im Freien soll mittelfristig eine Neustrukturierung und Bebauung möglich sein. Hierfür wird ein Baufeld auf den Flurnummern 3446 und 3446/1 abgegrenzt, das Möglichkeiten für einen Ersatzbau oder Um- und Anbau ermöglicht. Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird auch hier die zulässige Wandhöhe auf 7,80 m begrenzt. Die zulässige Gesamthöhe wird in Abhängigkeit der Dachform begrenzt: Flachdach maximal 454,00 m ü. NHN (Höhe ca. 8,6 m über geplantem Gelände), Satteldach und Pultdach maximal 457,00 m ü. NHN (Höhe ca. 11,6 m über geplantem Gelände).

Ein aktuelles Vorhaben ist im GE 1 zurzeit nicht vorgesehen. Die bestehende Halle wird weiterhin gewerblich genutzt.

2.3 Gewerbegebiet GE 2

Im GE 2 soll die geplante Betriebsverlagerung und -erweiterung schwerpunktmäßig umgesetzt werden.

Wartungs- und Lagerhalle Bestand

Im Nordwesten befindet sich die 2021 errichtete eingeschossige Wartungs- und Lagerhalle, die in das GE 2 integriert wird.

Schlosserei / Schreinerei / Bauhofbüro

Östlich der bestehenden Zufahrt ist eine Werkstatt mit ca. 46 m x 16,6 m für die Schlosserei, Schreinerei und Bauhofbüro auf einer Grundfläche von 770 m² vorgesehen. Die Halle soll analog zur bestehenden Wartungshalle mit einer Wandhöhe von ca. 6,50 m errichtet werden.

Lage und Ansichten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2.4 als Massenmodell dargestellt.

Verwaltung / Parkhaus

Im Nordosten soll Verwaltungsgebäude mit integriertem Parkhaus auf einer Gesamt-Grundfläche von 1.660 m² entstehen.

Das Parkhaus wird als ca. 34 m breiter und ca. 30 m tiefer Gebäudeteil mit drei Geschossen in Ost-West-Ausrichtung konzipiert. Mittig ist darüber ein Gebäuderiegel mit zwei zusätzlichen Geschossen in Nord-Süd-Richtung mit ca. 39,3 m Länge und ca. 14 m Breite für die Verwaltung vorgesehen, so dass sich insgesamt ein in der Höhenentwicklung abgestufter fünfgeschossiger Gebäudeteil ergibt. Nach Süden ist daran ein ca. 24 m langer und ca. 14 m breiter viergeschossiger Gebäudeteil angebaut, in dem Verwaltung, Sozialräume, Kundenräume und Räume zur Firmenpräsentation untergebracht werden sollen.

Das Parkhaus wird analog zur angrenzenden Schlosserei auf einer Grundfläche von 640 m² ebenfalls auf eine maximale Höhe von 457,00 m ü. NHN begrenzt. Das darüber liegende Verwaltungsgebäude wird auf einer Grundfläche von 430 m² auf eine Höhe von maximal 463 m ü. NHN (Höhe ca. 17,6 m über geplantem Gelände) vorgesehen. Der viergeschossige südliche Teil des Verwaltungsgebäudes soll auf einer Grundfläche von 590 m² eine maximale Höhe von 460 m ü. NHN (Höhe ca. 14,6 m über geplantem Gelände) erreichen. Durch die Höhengliederung und Staffelung wird eine bauliche Auflockerung der verdichtete Bebauung erreicht.

Lage und Ansichten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2.5 als Massenmodell dargestellt.

Kranhalle / Hochregallager

Im zentralen Bereich des GE 2 ist die Errichtung einer Kranhalle (ca. 30 m x 20 m) auf einer Grundfläche von 600 m² mit außenliegender Kranbahn vorgesehen. Die Gesamthöhe wird mit 457,00 m ü. NHN (Höhe ca. 11,6 m über geplantem Gelände) begrenzt.

Östlich davon sollen zwei Hochregallager mit jeweils 440 m² Grundfläche errichtet werden können. Funktionsbedingt sind diese Gebäude mit einer Höhe von maximal 465 m ü. NHN (Höhe ca. 19,6 m über geplantem Gelände) am höchsten. Zur besseren städtebaulichen Einbindung sind die Lager daher im Zentralbereich des Geländes untergebracht. Dadurch können sie zum Teil durch den angrenzenden vier- bis fünfgeschossigen Bau des Verwaltungs- und Parkhausgebäude abgeschirmt werden.

Lage und Ansichten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2.6 als Massenmodell dargestellt.

Fertigungshalle

Den südlichen Abschluss bildet eine Fertigungshalle für Bauelemente mit ca. 92 m x 35 m auf einer Grundfläche von 3.300 m². Die Wandhöhe wird bei ca. 10 m liegen, die Gesamthöhe der Halle bei ca. 11 m über Gelände.

Lage und Ansichten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2.7 als Massenmodell dargestellt.

Schüttboxen / Container- und Freilager

Den westlichen Bereich nehmen betriebliche Freilagerflächen, Flächen für Containerlager sowie am westlichen Gebietsrand überdachte Schüttboxen für Schüttgüter ein. Die Schüttboxen sollen als Witterungsschutz eine Überdachung mit Pultdach erhalten. Die

Wandhöhe am Traufpunkt wird bei ca. 7 m über Gelände liegen, die Firsthöhe bei ca. 9,3 m über Gelände.

Lage und Ansichten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 2.8 als Massenmodell dargestellt.

3 Verkehrserschließung

3.1 Verkehrsaufkommen

Betriebliches Verkehrsaufkommen:

Das Verkehrsaufkommen wird derzeit nahezu ausschließlich durch die betriebliche Nutzung der Fa. Bendl Bau und die im nordwestlichen Bereich ansässigen gewerblichen Nutzungen bestimmt. Die weiter nach Westen führenden Feldwege werden von Anliegern und durch landwirtschaftlichen Verkehr genutzt.

Durch die Fa. Bendl Bau wird der betriebliche Verkehr im Zeitraum 06.00 Uhr bis 18:00 Uhr zum Stand 2025 wie folgt angegeben:

Lkw	15 Bewegungen pro Tag
Pkw	100 Bewegungen pro Tag

Da der Betrieb und damit der betriebliche Verkehr im Zuge der Neustrukturierung überwiegend in das geplante GE 2 verlagert wird, ist ein Verkehrszuwachs ausschließlich im Zuge eines möglichen betrieblichen Wachstums am Standort möglich. Der Gesamtumfang des Verkehrsaufkommens wird für das Jahr 2035 wie folgt prognostiziert:

Lkw	20-25 Bewegungen pro Tag
Pkw	140 Bewegungen pro Tag

Verkehrsaufkommen durch Wohnnutzungen:

Im Zuge der geplanten Wohnnutzungen im Nordteil und Ostteil des Baufeldes Nordost ist mit zusätzlichem Pkw-Verkehr durch die Bewohner zu rechnen. Angesetzt werden 2 Pkw-Bewegungen pro Wohneinheit und Tag. Daraus ergibt sich nachfolgende Prognose für das Jahr 2035:

Wohngebäude Baufeld Nordost Ost 18 WE x 2	=	36 Bewegungen pro Tag
Wohngebäude Baufeld Nordost Nord 24 WE x 2	=	48 Bewegungen pro Tag

Sonstiger gewerblicher Verkehr:

Für die im Nordwesten im GE 1 befindliche gewerbliche Nutzung des Sport- und Fitnessstudios ist folgendes Verkehrsaufkommen zu erwarten:

Wochentags 07:30 – 22:00 Uhr / Sonn- u. Feiertage 09:00 – 17:00 Uhr /	
Samstags 10:00 – 18:00 Uhr	ca. 40-60 Fahrzeugbewegungen pro Tag

Anliegerverkehr:

Unmittelbar an den Lußweg ist der „Krumme Wege“ angebunden. Hier befinden sich nordwestliche drei Wohngebäude im Außenbereich, die vorzugsweise über den Lußweg angefahren werden können. Der Anliegerverkehr kann bei 3 Wohneinheiten mit etwa 6 Pkw-Bewegungen pro Tag angenommen werden.

Landwirtschaftlicher Verkehr:

Im Nahbereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich nordwestlich des Plangebietes am „Krummen Weg“. Darüber hinaus erschließen Feldwege die landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich des Lußweges. Der landwirtschaftliche Verkehr ist stark saisonabhängig. In Zeiten der Bewirtschaftungsruhe ist über länger Zeiträume mit keinen landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu rechnen, die den Lußweg nutzen. Es wird mit einer geringen mittleren Frequenz von 4-8 Fahrzeugbewegungen pro Tag gerechnet.

Gesamtaufkommen und Prognose:

Für das Jahr 2025 ist auf dem Lußweg von einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von etwa 166 Pkw-Bewegungen pro Tag und ca. 23 Schwerlastfahrzeugen (Lkw, Landwirtschaft) auszugehen.

Für das Jahr 2035 wird aufgrund der hinzukommenden Wohnnutzungen und einer möglichen betrieblichen Erweiterung ein Anstieg auf etwa 290 Pkw-Bewegungen pro Tag und ca. 33 Schwerlastfahrzeuge (Lkw, Landwirtschaft) pro Tag prognostiziert.

3.2 Ausbau Lußweg

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrtsstraße „Lußweg“, die als Stichstraße von der St 1168 „Heidenheimer Straße“ nach Westen abzweigt. Der Lußweg ist aufgrund der geringen Straßenbreiten von etwa 4,50 m für die Aufnahme des geplanten prognostizierten Verkehrsaufkommens nicht ausreichend. Ein begleitender Gehweg fehlt. Daher werden die öffentlichen Verkehrsflächen von der Einmündung Heidenheimer Straße bis zur Einfahrt zum GE 1 auf eine Gesamtbreite von 9,0 m ausgebaut. Davon entfallen 1,8 m auf einen Gehweg, der an der Nordseite des Lußweges bis zur Einfahrt GE 1 geführt wird und an den Geh- und Radweg an der Heidenheimer Straße anbindet. Die Straßenverkehrsfläche wird auf eine Fahrbahnbreite von 6,50 m zzgl. 0,7 m Bankett bzw. Seitenbereich ausgebaut, um einen Begegnungsverkehr Lkw-Lkw sicherzustellen. Ab der Zufahrt zum GE 1 wird die Straßenbreite auf den Bestand von 6,50 m Fahrbahnbreite verringert, da der Lußweg ab dort nur noch für den Anlieger- und landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird.

Der Straßenquerschnitt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 3.0 für den östlichen Abschnitt mit Einmündung in die St 1168 dargestellt.

3.3 Errichtung Linksabbiegespur St 1168 / Umbau Einmündung Lußweg

Aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der bestehenden geringen verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Lußweges ist ergänzend zum

vorbeschriebenen Ausbau die Errichtung einer Linksabbiegespur auf der Heidenheimer Straße St 1168 erforderlich.

Auf Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL), Ausgabe 2012, wird eine Linksabbiegespur LA2 mit Rechtsabbiegetyp RA5 und Zufahrtstyp KE5 nach RAL 12 Punkt 6.4.5 und 6.4.6 vorgesehen.

Die bestehende Querungshilfe an der Bushaltestelle Heidenheimer Straße wird zugunsten der Linksabbiegespur in Richtung Heidenheim nach Süden versetzt und dort als beleuchtete Fußgängerquerung mit einer Furt von 2,5 m Tiefe und 3,5 m Breite neu errichtet. Die Aufstellstrecke wurde nach erfolgter Schleppkurvenprüfung (Sattelzug, L=16,50m) mit La=25,00 m festgelegt. Die Breite des Linksabbiegestreifens wird mit 3,25m geplant, die restlichen Fahrbahnbreiten (auch bei neuer Querung) sind $\geq 3,75$ m geplant (Winterdienst). Die Fahrbahn Richtung Heidenheim wird nach Osten verschwenkt. Die St 1168 wurde gemäß Tabelle 28 der Entwurfsklasse EKL 2 und der Lußweg der Entwurfsklasse EKL 4 zugeordnet. Daraus ergibt sich nach Tabelle 28 der Linksabbiegetyp LA2, mit einseitiger Verziehungslänge von Lz=70,00 m und Aufstellstrecke La $\geq$ 20,00m.

Der Einmündungsbereich in den Lußweg wird plangemäß aufgeweitet und der bestehende Geh- und Radweg westlich der Heidenheimer Straße angebunden. Im Einmündungsbereich wird eine Querungshilfe im dort geplanten Tropfen vorgesehen. Zu- und abgehender Reh- und Radweg werden in 3 m Breite ausgeführt.

Die bestehende Bushaltestelle westlich der Heidenheimer Straße bleibt unverändert erhalten. Östlich der Heidenheimer Straße wird die Bushaltestelle ca. 20 m nach Norden verlegt und barrierefrei errichtet.

Die Planung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 3.0 dargestellt.

3.4 Sonstige Zufahrten

Die bestehende Zufahrt im Nordosten des Baufeldes Nordost zur Flurnummer 3447/1 bleibt unverändert erhalten. Es sind keine weiteren neuen Zufahrten zur Staatsstraße 1168 „Heidenheimer Straße“ notwendig.

Entlang der südlichen Grenzen des GE 2 sind von der Straße „In der Hetz“ betriebliche Ein- und Ausfahrten nicht erforderlich. Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 4 m – 4,5 m für einen Begegnungsverkehr Lkw-Lkw zu gering dimensioniert. Hier werden lediglich Notzufahrten im West- und Ostteil des Geländes zugelassen.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Trinkwasserversorgungsleitungen DN 100 der Stadtwerke Günzburg befinden sich im Straßenraum des „Lußweges“ sowie im Straßenraum der Straße „In der Hetz“. Eine Anbindung der Bauflächen an das bestehende Versorgungsnetz ist unmittelbar von den

Hauptversorgungsleitungen aus möglich. Bei einem Ausbau des Lußweges ist die dortige Wasserleitung nach Angaben der Stadtwerke Günzburg voraussichtlich zu erneuern.

Die Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Trinkwasserleitungen in den Straßen „Lußweg“ und „In der Hetz“ und die dortigen Hydranten erfolgen. Im Zuge eines Ausbaus der Wasserleitung im Lußweg ist die Leistungsfähigkeit des Trinkwassernetzes zu prüfen. Ggf. sind die Errichtung weiterer Löschwasserentnahmestellen oder bei nicht ausreichender Leistungsfähigkeit die Errichtung eines Löschwasserbehälters auf dem Betriebsgelände erforderlich.

Im Lußweg gibt es zwei Systeme für die Abwasserbeseitigung. Ein Teil der Abwasserentsorgung erfolgt über ein Vakuumsystem. Hier steht eine PVC-Leitung DA 65 mit ca. 28 m Länge ausgehend von der Heidenheimer Straße zur Verfügung, an die das Büro- und Verwaltungsgebäude Lußweg 2 und das Wohngebäude Lußweg 2a angeschlossen sind.

Des Weiteren befindet sich im Lußweg eine Druckleitung PEHD DA 90 mit ca. 202 m Länge, an die das GE 1 und die bestehende Halle im GE2 angeschlossen sind. Die Abwasserentsorgung neuer Gebäude muss ausschließlich über eine Anbindung an die Druckleitung erfolgen. Hierfür ist pro Anschluss eine eigene Pumpstation vorzusehen und eigenständig zu betreiben.

4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baufeld Nordost und Gewerbeflächen wird in dezentralen Versickerungsanlagen vor Ort in den Untergrund versickert. Aus den Ergebnissen eines Baugrundgutachtens aus dem Jahr 2020 im Zuge der Hallenbaus auf Flurnummer 3380/8 geht hervor, dass der Untergrund für eine örtliche Versickerung geeignet ist. Östlich der Wartungshalle wurde 2021 bereits eine Versickerungsmulde angelegt.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung aus den bereits bebauten Flächen sowie den neu zu bebauenden Gewerbeflächen wurde ein Vorkonzept zur Niederschlagswasserversickerung aufgestellt. Ausgehend von den Ergebnissen wurden für die einzelnen Baubereiche mögliche Versickerungsanlagen sowohl baulich als auch lagemäßig in Bezug zu den geplanten Gebäuden und Anlagen konzipiert.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 1.0 sind die vorgesehenen Versickerungsanlagen vordimensioniert und dargestellt. Die exakte Dimensionierung und Bemessung wird im Zuge der Einzelbaugenehmigungen vorgenommen.

4.3 Strom, Telekommunikation

Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss z.B. an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Mit einem Mindestanteils an Solarflächen von 40% der nutzbaren Dachflächen wird ein Beitrag zu einer regenerativen Energieversorgung geleistet.

20kV-Mittelspannungsleitung:

Durch den Geltungsbereich verläuft zentral in Nord-Süd-Richtung eine oberirdische 20kV-Mittelspannungsleitung der Lechwerke Verteilnetz GmbH, zugehörige Masten befinden sich

jeweils an der südlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes, mittig an der Grenze zwischen den Flurstücken 3380/6 und 3380/7 sowie an der Zufahrtsstraße „Lußweg“, dort befindet sich auch eine Trafostation.

Das Baufeld Nordost und das GE2 werden durch eine 20kV-Freileitung, das Baufeld Nordost durch eine Niederspannungs-Freileitung der Lechwerke Verteilnetz GmbH gequert. Für die geplante Bebauung sind die Leitungen abzubauen und unterirdisch neu zu verlegen.

Niederspannungsleitungen:

Im Straßenraumes „Lußweg“ befinden sich mehrere Niederspannungsleitungen der der Lechwerke Verteilnetz GmbH. Jegliche Maßnahmen an Anlagen und Leitungen sowie innerhalb der Schutzbereiche sind frühzeitig mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

Telekommunikation:

Weitere oberirdische Telekommunikationsleitungen befinden sich an der westlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie im Nordosten zwischen den bestehenden Wohngebäuden. Das Baufeld Nordost wird durch eine Freileitung der Deutschen Telekom AG gequert. Für die geplante Bebauung ist die Leitung abzubauen und unterirdisch neu zu verlegen.

5 Grünordnung

5.1 Eingrünung / Durchgrünung

Zur landschaftlichen Einbindung der Bauflächen werden grünordnerische Maßnahmen an den relevanten Außengrenzen getroffen. Hierbei werden heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen mit autochthonem Pflanzenmaterial angelegt. Um die flächenbezogene Ein- und Durchgrünung zu fördern, ist je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche im Baufeld Nordost, GE1 und GE 2 ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume im funktionalen Ablauf und der Anordnung der gewerblichen Nutzung sicherzustellen.

Im Baufeld Nordost ist eine Pflanzung von Bäumen 1. Wuchsordnung zur Heidenheimer Straße vorgesehen. Entlang der Nordseite werden auf Platzgründen Bäume 2. Wuchsordnung zur Eingrünung gepflanzt. Entlang des Lußweges werden einzelne Bäume in leitungsfreien Zonen gepflanzt.

Die bestehenden Heckenstrukturen im Nordwesten des Geltungsbereiches sind zur Eingrünung des GE 1 nach Norden und Osten zu erhalten. Die zentral nördlich bestehenden Einzelbäume sind ebenfalls zu erhalten. Bestehende Lücken werden durch Neupflanzungen ergänzt. Entlang des Lußweges werden straßennah Bäume in leitungsfreien Zonen gepflanzt.

Entlang der Ostgrenze des GE 2 ist zur Eingrünung eine zweireihige Baum-Strauch-Hecke mit einem Anteil von 15 % Bäumen 1. Wuchsordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung 1). Im Westen des Baufeldes GE 2 sind sowohl der Gehölzbestand entlang des „Lußweg“ / „Krummer Weg“ als auch die als „A1“ gekennzeichnete naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (Bauvorhaben „Neubau einer Wartungs- und Lagerhalle“, Dipl.-Ing. H. Bendl

GmbH und Co. KG) zu erhalten. Die Flächen dienen bereits der landschaftlichen Einbindung nach Westen. Zwischen zu erhaltenden Gehölzpflanzung und dem Baufeld GE 2 auf Höhe der bestehenden Wartungshalle werden weitere Gehölzpflanzungen (Pflanzung 2) vorgesehen, die der Verstärkung der landschaftlichen Einbindung dienen. Im Umfeld der geplanten Gebäude sind weitere Grünflächen mit Baumpflanzungen vorgesehen, v. a. im Nahbereich des Verwaltungsgebäudes und südlich des Lußweges. Im Süden an der Grenze zur Straße „In der Hetz“ erfolgen Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung und Gliederung.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 1.0 sind die vorgesehenen Grünflächen, Baumstandorte und Hecken dargestellt.

Ergänzend sind Flachdächern extensiv zu begrünen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern, die Verdunstung und Verbesserung des Kleinklimas zu fördern.

6 Vorhabenträgerin

Günzburg, den 30.06.2026

.....
Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG