

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 “Lußweg“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Durchführungsvertrag	5
2	Lage, Größe und Bestand im Plangebiet und seiner Umgebung	5
3	Einfügung in die Bauleitplanung	7
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	7
3.2	Bestehende Bebauungspläne	8
3.3	Planungsalternativen	8
4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	8
4.2	Regionalplan Region Donau-Iller (15)	10
5	Bestandsbeschreibung	12
5.1	Bestand innerhalb des Plangebietes	12
5.2	Bestand außerhalb des Plangebietes	13
6	Vorhabenbeschreibung, Vorhaben- und Erschließungsplan	13
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	20

Planen und Bauen. In Günzburg.



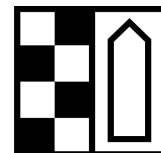
Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 "Lußweg"

Begründung

8	Baugestaltung	21
8.1	Dachformen	21
8.2	Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Solarmindestflächen	21
8.3	Einfriedungen	21
8.4	Werbeanlagen	22
9	Verkehrerschließung	22
9.1	Verkehrsaufkommen	22
9.2	Ausbau Lußweg	24
9.3	Errichtung Linksabbiegespur St 1168 / Umbau Einmündung Lußweg	24
10	Ver- und Entsorgung	25
10.1	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	26
10.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	27
10.3	Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe	29
10.4	Stromversorgung, Telekommunikation	29
10.5	Gasversorgung	30
10.6	Abfallbeseitigung	30
11	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	30
12	Ausgleichsmaßnahmen	31
12.1	Ausgleichsfläche A1	32
12.2	Ausgleichsfläche A2	32
12.3	Externe Kompensation	33
13	Immissionsschutz	33
14	Artenschutz	33
15	Brandschutz	35
16	Naturschutz	35

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Begründung

17	Denkmalschutz	35
18	Bodenschutz / Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	37
19	XPlanung Standard	38
20	Planungsstatistik	39
21	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	39
22	Verfasser	40

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Günzburg beabsichtigt im Norden des Stadtgebietes die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen südlich des Lußweges und die Neustrukturierung von Gewerbe- und Mischbauflächen nördlich des Lußweges im Umfang von ca. 4,5 ha westlich der Staatsstraße 1168 „Heidenheimer Straße“.

Die Erforderlichkeit der Planung gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB resultiert aus dem konkreten Antrag des am Lußweg ansässigen Bauunternehmens Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG für die Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Betriebsgeländes.

Der Betrieb beabsichtigt eine Erweiterung des Geländes nach Süden zwischen dem Lußweg und der Straße „In der Hetz“ und eine Umstrukturierung der bestehenden Betriebsflächen nördlich des Lußweges. Vom bestehenden Standort soll der überwiegende Teil des Bauunternehmens auf neue Gewerbeflächen südlich des Lußweges ausgelagert werden. Auf den frei werdenden Flächen im Osten und Norden des dortigen Baufeldes ist die Errichtung von Wohnungen u. a. für Mitarbeiter des Betriebes vorgesehen. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, unter teilweiser Einbeziehung des Gebäudebestandes im Gebiet eine multifunktionale Nutzung aus Wohn- und Gewerbeflächen bauplanungsrechtlich zu sichern. Dafür soll für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches eine Gewerbenutzung, für den nordöstlichen Teil eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen sowie für die südlich des Lußweges angrenzenden Flächen eine Gewerbenutzung ermöglicht werden.

In der Bauausschusssitzung vom 24.03.2025 wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“ gefasst.

1.3 Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren in Verbindung mit § 12 BauGB mit den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1/ § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2/ § 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Für das Plangebiet besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, in

welchem das Bauvorhaben festgelegt wird. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil und ist dem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument beigelegt.

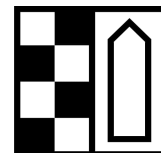
1.4 Durchführungsvertrag

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

2 Lage, Größe und Bestand im Plangebiet und seiner Umgebung

Das ca. 4,5 ha große Areal liegt im nördlichen Stadtgebiet von Günzburg, nördlich der Donau und nordwestlich bestehender Gewerbegebiete (Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park, Gewerbegebiet Günzburg-Donauried). Es handelt sich um bereits bestehende Betriebsflächen der Baufirma Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG nördlich und südwestlich der Straße „Lußweg“ und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die öffentliche Straße „Lußweg“, die nach Westen von der Staatsstraße 1168 „Heidenheimer Straße“ abzweigt und die nördlich und südwestlich liegenden bestehenden Betriebsflächen des Bauunternehmens. Die nördlichen Betriebsflächen werden teilweise durch Gehölzbestände eingerahmt, im Westen dieser Betriebsflächen befindet sich ein bestehendes gewerbliche genutztes Gebäude mit vorgelagerten Parkflächen und Lagerflächen des Bauunternehmens. Im Osten erstrecken sich weitere Lagerhallen und -flächen mit zentralem Kranstandort. Daran schließen zweigeschossige Wohngebäude für Betriebsmitarbeiter und das ebenfalls zwei- bis dreigeschossige Verwaltungs- und Bürogebäude der Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH und Co. KG an. Nach Osten bis hin zur Staatsstraße 1168 befinden sich Parkplätze, Parkgaragen sowie vereinzelte Grünflächen und Gehölze. Südlich des „Lußweg“ befinden sich entlang der Zufahrt weitere Parkmöglichkeiten, die zum Teil auf gepachteten Grundstücken Dritter errichtet sind. Weiter westlich befindet sich eine im Jahr 2021 bebaute Fläche, die eine Betriebshalle und weitere Lagerflächen umfasst. Als Erweiterungsflächen innerhalb des Plangebietes gelten die südlich des „Lußweg“ liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die östlich durch die Straße „Krummer Weg“ und südlich durch die Straße „In der Hetz“ begrenzt werden.



Stadt Günzburg

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4

„Lußweg“

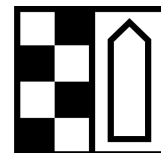
Begründung

Durch das Plangebiet verläuft zentral in Nord-Süd-Richtung eine oberirdische 20 kV-Mittelspannungsleitung der LEW Verteilernetz GmbH. Am nordöstlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden sich oberirdische Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom. Weitere unterirdische Leitungen befinden sich im Umfeld der Bestandsgebäude und entlang der Zufahrt „Lußweg“ sowie im Bereich der Zufahrt „In der Hetz“ im Süden des Plangebietes. Art und Lage der Leitungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Plangebiet ist nahezu eben (durchschnittliche Geländehöhe ca. 445 m ü. NHN) und im Norden, Nordosten und entlang des „Lußweg“ teilweise durch Gehölze eingegrünt. Randlich grenzen an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung folgende Nutzungen an:

- Nördlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Wohngebäude mit Gartenanlagen.
- Nordöstlich endet der Geltungsbereich an der von Nord nach Süd verlaufenden Staatsstraße 1168 „Heidenheimer Straße“ mit parallel laufendem Fuß- und Radweg.
- Südöstlich wird das Gebiet durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und einem mit Gehölzen umringten Anwesen begrenzt.
- Südlich endet das Plangebiet an der Zufahrtsstraße „In der Hetz“, an die bestehende Gewerbeflächen anschließen.
- Im Westen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Straße „Krummer Weg“ begrenzt, anschließend befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Anwesen und weitere Gehölzbestände.



Abb. 1: Luftbild mit Darstellung Plangebiet (rot), ohne Maßstab



Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
„Lußweg“

Begründung

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58.4 im Nordosten Mischbauflächen sowie im nordwestlichen und südlichen Teil großflächig gewerbliche Bauflächen dar. Im Osten entlang der St 1168 „Heidenheimer Straße“ werden Baumpflanzungen dargestellt, durch das Gelände verläuft zentral eine oberirdische Stromleitung. Außerdem befindet sich das Plangebiet am östlichen Rand einer Fläche für den Flugverkehr, welche im Zusammenhang mit dem ca. 2 km nordöstlich liegenden Flugplatz Günzburg-Donauried steht.

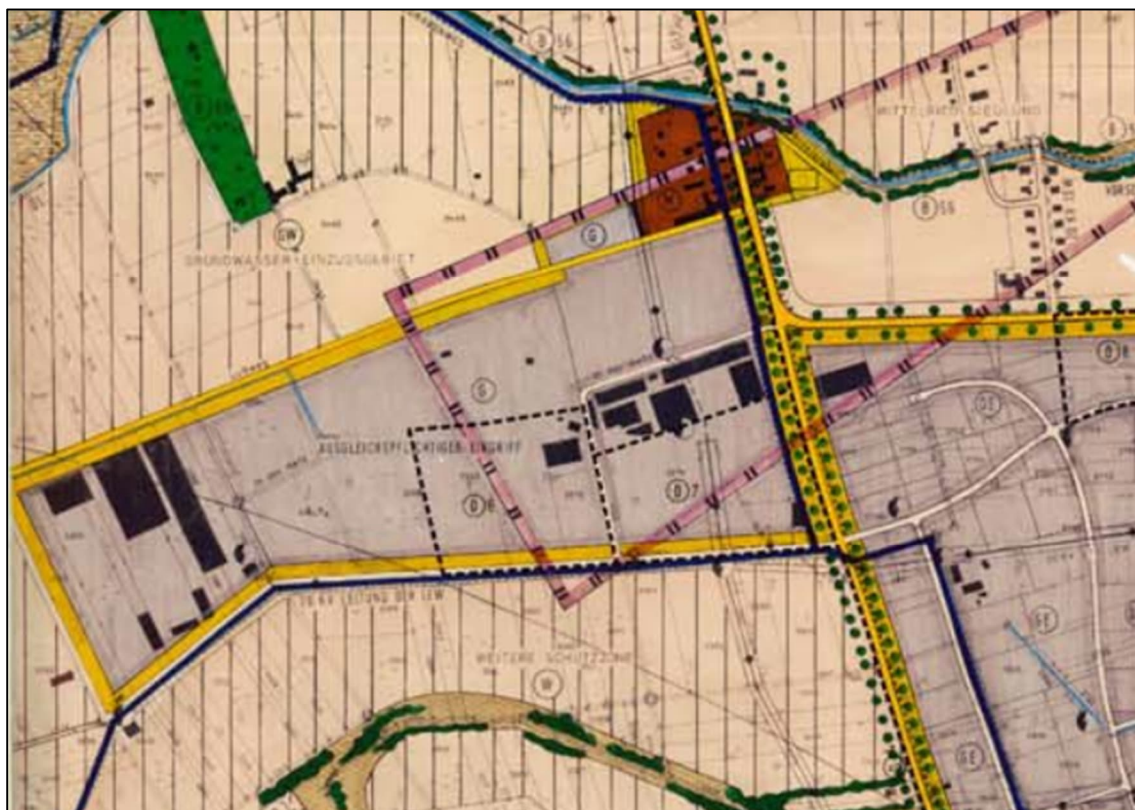


Abb. 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Für das gesamte Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung vorhanden. Im Zuge der Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Betriebes ist erstmalig die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

3.3 Planungsalternativen

Der Vorhabenträger, die Dipl.-Ing- H. Bendl GmbH & Co. KG, beabsichtigt die teilweise Umstrukturierung des bestehenden Betriebsgeländes im Norden des Plangebietes sowie die Erweiterung und Errichtung von Verwaltungs-, Lager-, Park-, Werkstatt- und Fertigungsgebäuden sowie Lagerflächen im Süden des Geltungsbereiches.

Da sich der Firma bereits am genannten Standort am „Lußweg“ befindet, erweist sich eine betriebliche Erweiterung im direkten Umfeld des Betriebsgeländes als schlüssig. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der Grundstückszuschnitte können die avisierten baulichen Entwicklungen in Benachbarung zu den nordöstlich angrenzenden Wohngebietsflächen nicht umgesetzt werden. Eine Erweiterung in genannte Richtung ist nicht möglich. Eine Ausdehnung nach Westen ist wegen der Grundstückszuschnitte ungeeignet, da die Betriebsflächen bereits jetzt den Nutzungsanforderungen nicht mehr entsprechen. Für die 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.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Standort südlich des Lußweges als geeignet zu bewerten, da die Flächen bereits als Gewerbeflächen dargestellt werden. Für die im Flächennutzungsplan im Nordosten als Mischbauflächen dargestellten Flächen kann eine adäquate gemischte Nutzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entwickelt werden.

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22. August 2013, zuletzt geändert am 1. Juni 2023, ist die Stadt Günzburg/Leipheim als Oberzentrum eingestuft. Das Stadtgebiet liegt im gleichnamigen Landkreis Günzburg, welcher als Verdichtungsraum festgelegt ist.

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Begründung

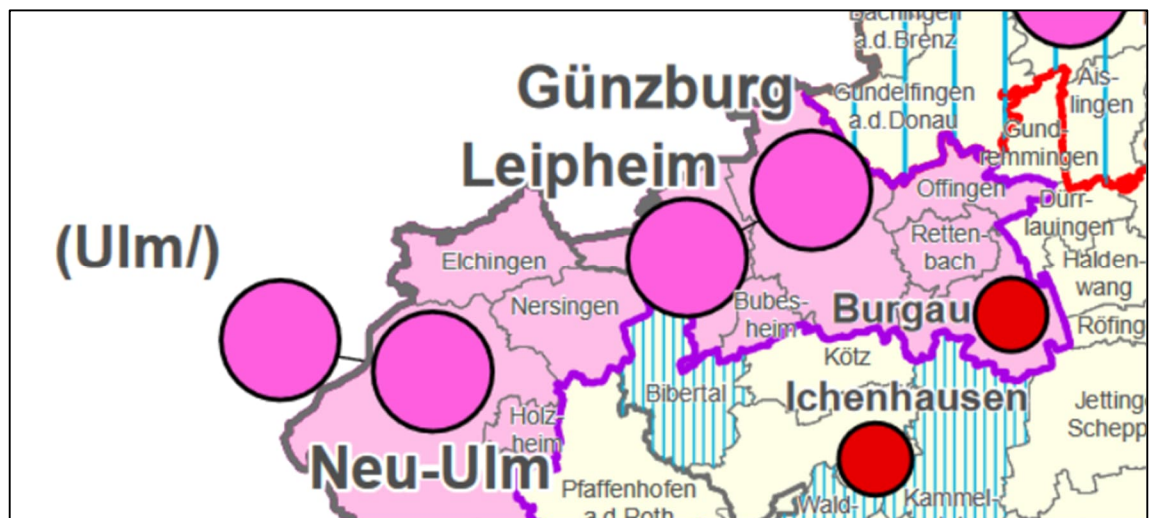


Abb. 3: Auszug aus dem LEP Bayern 2023, Strukturkarte, ohne Maßstab

Folgende, nicht flächenbezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind zu berücksichtigen:

- **Grundsatz 2.2.2:** Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- **Grundsatz 3.1.1:** Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- **Ziel 3.2:** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- **Grundsatz 3.3:** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **Ziel 3.3:** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- **Grundsatz 5.1:** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Durch die Planung werden bestehende Gewerbe- und Mischbauflächen im Rahmen der räumlichen Gegebenheiten neu geordnet und unmittelbar angrenzend nach Süden erweitert. Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes im Stadtgebiet Günzburg.

Durch die Entwicklung werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbe- und Mischbauflächen umgesetzt. Dadurch wird ein vorhandenes Innenentwicklungspotenzial genutzt.

Der Anschluss der Erweiterungsflächen im Süden unterstützt die Weiterentwicklung des Gebietes westlich der Staatsstraße 1168 zu einem zusammenhängenden Gewerbegebiet. Durch die Nachnutzung und Neustrukturierung von teilweise bereits bebauten Flächen werden ebenfalls vorhandene Potenziale der Innenentwicklung genutzt. Mit einem bedarfsgerechten Ausbau der Erschließungsstraßen „Lußweg“ kann die bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden. Es sind geringe zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich, um die Flächen zielgemäß nutzen zu können. Dadurch wird ein flächensparendes Bauen gefördert.

Durch die Erweiterung am unmittelbaren Betriebssitz wird das mittelständische Bauunternehmen in seiner Entwicklungsfähigkeit gestärkt, die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige lokale Wirtschaftsstruktur werden verbessert.

4.2 Regionalplan Region Donau-Iller (15)

Der Regionalplan der Region Donau-Iller (Planungsregion 15) enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

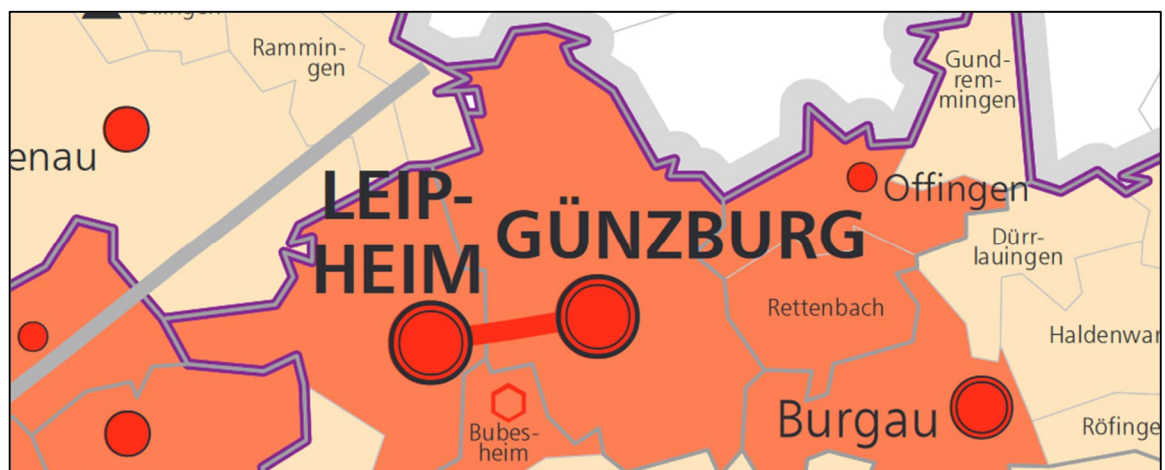


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Iller (15) Gesamtfortschreibung, Raumstrukturkarte, ohne Maßstab

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 "Lußweg"

Begründung

Die Raumstrukturkarte des Regionalplans zeigt Günzburg als Oberzentrum eines Mehrfachzentrums zusammen mit der Stadt Leipheim, der Bereich um dieses Mehrfachzentrum ist als Verdichtungsraum dargestellt.

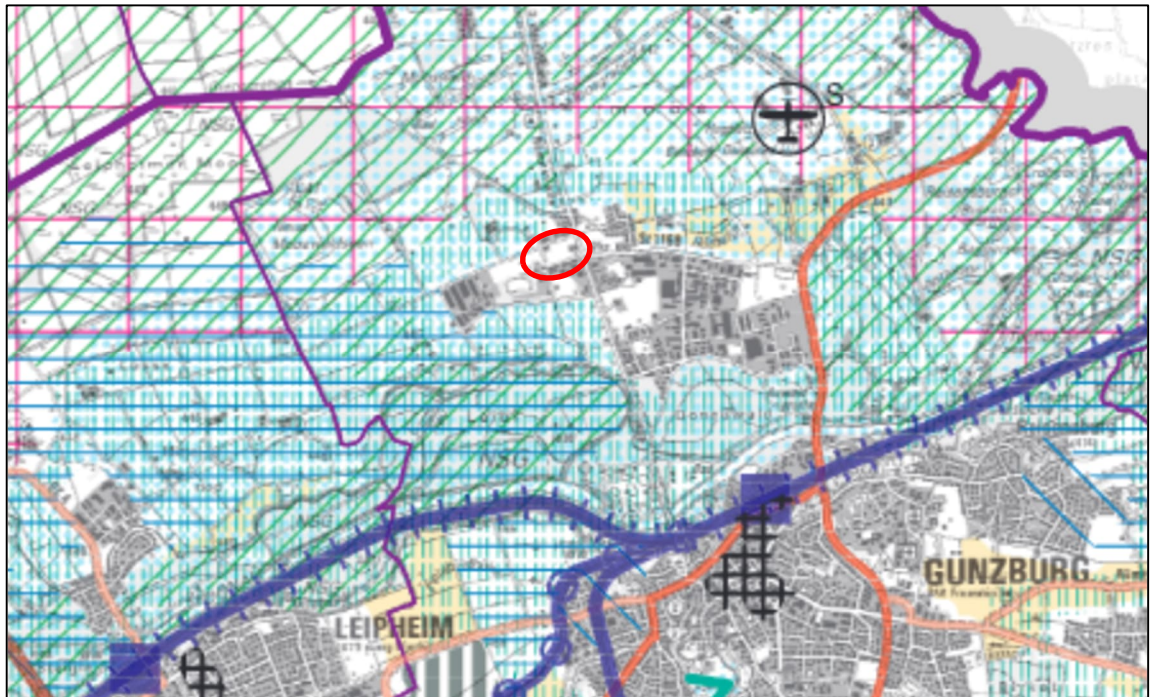


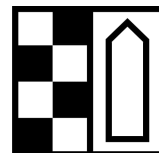
Abb. 5: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Iller (15) Gesamtfortschreibung, Raumnutzungskarte mit Planungsbereich (rot), ohne Maßstab

Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes trifft innerhalb des Geltungsbereiches keine Aussagen. Um das Siedlungsgebiet herum befinden sich Flächen eines Regionalen Grünzuges, weiter nördlich und nordwestlich Gebiete für Naturschutz und Erholung sowie Gebiete zur Sicherung von Wasservorkommen und für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Es gibt keine flächenbezogenen Festlegungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

Folgende nicht-flächenbezogene Ziele des Regionalplanes treffen auf das Plangebiet zu:

- **Ziel B I 1.2:** Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild der Region sollen möglichst vermieden werden.
- **Ziel B I 4.4:** Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen soll angestrebt werden. Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden.



Stadt Günzburg

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4

„Lußweg“

Begründung

- **Ziel B II 1.4:** Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- **Ziel B IV 2.6:** Im Mittelbereich Günzburg/Leipheim soll insbesondere im südlichen Teil auf eine Steigerung des Arbeitsplatzangebots im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden. Dabei soll auf eine Ergänzung der Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe hingewirkt werden.
- **Ziel B V 1.6:** Im regionalen Arbeitsmarkt Günzburg ist auf eine Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten für Berufe des Produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsbereichs hinzuwirken. Außerdem soll auf einen Abbau der saisonalen Arbeitslosigkeit hingewirkt werden.

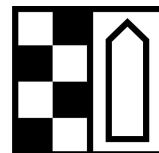
Die gegenständliche Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden wesentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt. Die geplante Neuausweisung und Erweiterung der Gewerbe- und Mischbauflächen nutzt Innenentwicklungspotenziale, stellt eine bedarfsgerechte Bauflächenausweisung dar und erzeugt durch die Betriebserweiterung der Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG eine Steigerung des Arbeitsplatzangebotes im nördlichen Stadtgebiet von Günzburg.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58.4 erstreckt sich im Norden über das Betriebsgelände der Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG und der Zufahrtsstraße „Lußweg“. Das Betriebsgelände umfasst im Westen auf der Flurnummer 3446 eine Halle, die zurzeit durch ein Sport- und Fitnessstudio genutzt wird. Daran grenzt auf der Flurnummer 3446/1 ein betriebliches Baulager der Fa. Bendl im Freien an. Der östliche Bereich auf den Flurnummern 3447/1, 3447/4, 3447 und 3448 umfasst den Betriebs- und Verwaltungssitz der Fa. Bendl, weitere Betriebs- und Lagerhallen, ein Baulager im Freien, ein Wohngebäude sowie Parkplatzflächen.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches umfasst eine Wartungs- und Lagerhalle mit Freilagerflächen im Nordwesten sowie Parkplätze entlang der Zufahrtsstraße am Lußweg. Der überwiegend Teil umfasst landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen, die sich bis zur Straße „In der Hetz“ erstrecken. Das Gebiet wird im Westen durch die Straße „Krummer Weg“ begrenzt.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Begründung

5.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Nordosten grenzt ein Kleinsiedlungsgebiet im Außenbereich an, das sich westlich der Heidenheimer Straße bis nach Norden zum „Oberen Röthelgrabenweg“ erstreckt. Das Gebiet wird durch Wohngebäude mit Gartenanlagen geprägt. Östlich des Plangebietes grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an, auf der Flurnummer 3380 befindet sich ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Garten im Außenbereich. Angrenzend verläuft die Staatsstraße 1168 „Heidenheimer Straße“. Südlich des Plangebietes befinden sich die Straße „An der Hetz“ und bestehende Gewerbeflächen. Weitere landwirtschaftliche Flächen und einzelne Wohngebäude im Außenbereich befinden sich westlich der Straße „Krummer Weg“.



Abb. 6: Luftbild mit Geltungsbereich (schwarz-gestrichelt), ohne Maßstab

6 Vorhabenbeschreibung, Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenträger, die Firma Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG, beabsichtigt, am Firmenstandort Günzburg die Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Firmengeländes zu realisieren.

Die hierfür vorgesehenen Grundstücke im Norden von Günzburg weisen eine Fläche von insgesamt ca. 4,5 ha auf und sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bebauungsplan.

Die Vorhabenbeschreibung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei. Auf die Inhalte wird verwiesen.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Baufeld Nordost

Eine Art der baulichen Nutzung wird für das Baufeld Nordost nicht festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden gemäß § 12 Absatz 3 a Satz 1 BauGB durch Einzelfestsetzungen bestimmt. Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Günzburg, Baurecht für die geplanten Vorhaben der Firma Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG zu schaffen, werden die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet beschränkt. Innerhalb des Baufeldes Nordost sind nachfolgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Parkhaus und Stellplätze.
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, i. S. des § 13 BauNVO.

GE 1 und GE 2

Die mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Günzburg, Baurecht für die geplanten Vorhaben der Firma Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG zu schaffen, werden die zulässigen Nutzungen im GE 1 und GE beschränkt. Zulässig sind innerhalb der GE:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Parkhäuser und Stellplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen, soweit sie dem gewerblichen Betrieb zugeordnet sind
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind innerhalb GE 1 und GE 2:

- Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb jeglicher Art

Die nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten

sind ausgeschlossen.

Zugelassen sind Anlagen und Einrichtungen, die zur Führung des Betriebes erforderlich sind. Diese ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Vorhabenbeschreibung.

Der Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben jeglicher Art sowie der Ausschluss der nach § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

stellt sicher, dass keine gebietsuntypischen und mit den geplanten Nutzungen unverträgliche Nutzungen erfolgen.

Neben einem Parkhaus und Gebäuden für Verwaltung, Lagerung und Produktion umfasst der Betrieb eine Brechanlage, Lagerflächen, einen Kranplatz und Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden sowie einen Wasch- und Tankplatz.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Planungen für das Vorhaben und den Rahmen für die beabsichtigten Nutzungen und baulichen Anlagen.

Die Standorte der geplanten Gebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind in den Gewerbegebietsflächen so gewählt, dass ein Spielraum für die Konkretisierung der Planung verbleibt.

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ):

Für das Baufeld Nordost wird eine GRZ von maximal 0,6 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO bei Dorf-, Misch- und dörflichen Wohngebieten.

Für GE 1 und GE 2 wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO bei Gewerbegebieten.

Maximal zulässige Geschossflächen (GF):

Für das Baufeld Nordost und GE 1 und GE 2 werden maximal zulässige Geschossflächen festgesetzt, die aus den geplanten Vorhaben abgeleitet werden.

Baufeld Nordost:

Im Baufeld Nordost ist eine maximale Geschossfläche (GF) von 9.100 m² für die Hauptgebäude zulässig. Der Anteil der Geschossflächen für Wohnen darf 50% nicht überschreiten.

Durch die Beschränkung des Anteils von Wohnnutzungen auf maximal 50% der zulässigen Geschossfläche wird einer mindestens paritätischen Nutzungsverteilung entsprochen, wie sie für gemischte Bauflächen typisch ist.

GE1:

Im GE 1 ist eine maximale Geschossfläche (GF) von 2.900 m² für die Hauptgebäude zulässig.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude ist im östlichen Bereich des GE 1 auf dem Gelände des bisherigen Baulagers eine angemessene Weiterentwicklung möglich. Diese ist gegenwärtig noch nicht konkretisiert.

GE2:

Im GE 2 ist eine maximale Geschossfläche (GF) von 25.000 m² für die Hauptgebäude zulässig.

Die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche ermöglicht die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Gebäude und baulichen Anlagen.

Maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden:

Die Wandhöhe beschreibt den Höhenunterschied zwischen der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes (unterer Messpunkt) und dem Schnittpunkt der Traufwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Messpunkt). Als oberer Messpunkt wird bei Gebäuden mit Pultdach die höhere Wandseite angesetzt, bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika.

Die maximal zulässigen Wandhöhen sind durch Planeinschrieb in den Baufeldern wie folgt festgelegt:

Baufeld Nordost: Wandhöhe maximal 7,80 m für die im Norden und Nordosten innerhalb der Baugrenzen umfassten Flächen.
Wandhöhe maximal 9,50 m für die innerhalb der Baugrenzen im Süden umfassten Flächen (Büro- und Verwaltungsgebäude)

Die Wandhöhe von maximal 7,80 m berücksichtigt die nördlich benachbarte Baustruktur mit Wohnnutzungen. Die Wandhöhen der Gebäude bewegen sich hier überwiegend zwischen 4 m und 6 m. Die Dächer sind steil, so dass Gebäudehöhen von bis zu 10,4 m über Urgelände erreicht werden. Im Hinblick auf das Ziel einer Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch flächensparendes Bauen soll es ermöglicht werden, Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zu errichten. Durch die ergänzende Festsetzung einer maximalen Oberkante für bauliche Anlagen kann sichergestellt werden, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Benachbarung kommt.

Die zulässige Wandhöhe von 9,50 m für das bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäude soll eine Aufstockung ermöglichen, analog zu dem bereits vorhanden dreigeschossigen Anbau. Durch die Nachverdichtung soll eine flächensparende Bebauung unterstützt werden.

GE1: Wandhöhe maximal 7,80 m

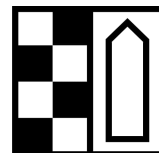
Da das GE 1 am Siedlungsrand zur freien Landschaft liegt, werden zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild die Wandhöhen analog zum angrenzenden Baufeld Nordost festgesetzt.

GE2: - keine Festlegung –

Im GE 2 ist aufgrund der heterogenen Gebäudestrukturen die Festsetzung maximal zulässiger Wandhöhen nicht zielführend. Aufgrund der differenzierten Gebäudehöhen, die sich aus den gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Bebauung ergeben, wird hier auf die Festsetzung einer maximalen Oberkante baulicher Anlagen abgestellt.

Oberkante (OK) baulicher Anlagen:

Die Oberkante baulicher Anlagen ist definiert als höchstgelegener Bereich der Dachhaut von geneigten Dächern (Dachfirst) und Flachdächern (oberer Abschluss Attika).



Stadt Günzburg

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 "Lußweg"

Begründung

Baufeld Nordost:

Im Baufeld Nordost wird die Oberkante baulicher Anlagen mit einer maximalen Höhe von 455,50 m ü. NHN festgesetzt.

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. Nachteilige Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung können vermieden werden. Für das ca. 40 m von Nordrand entfernte Büro- und Verwaltungsgebäude ist die festgesetzte maximale Höhe ebenfalls ausreichend bemessen.

GE 1:

Im GE1 wird die Oberkante baulicher Anlagen mit folgender maximal Höhe festgesetzt:

Flachdach 454,00 m ü. NHN

Satteldach, Pulldach 457,00 m ü. NHN

Im GE 1 wird die zulässige Oberkante differenziert in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt. Da Sattel- und Pulldachkonstruktionen konstruktiv höher auszubilden sind, wird eine etwas höhere Gesamthöhe ermöglicht. Siedlungsbereich grenzen nicht unmittelbar an, so dass eine gegenüber dem Baufeld Nordost um 1,5 m höhere Gesamthöhe als vertretbar erachtet wird. Die zulässigen Höhen erreichen maximal 12,2 m über Gelände. Diese Bauhöhen lassen sich mit den festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgeboten adäquat eingrünen und landschaftlich einbinden.

GE 2:

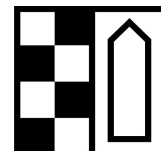
Für die mit GE2 gekennzeichneten Bereiche wird die Oberkante baulicher Anlagen mit folgender maximalen Höhe festgesetzt:

Flachdach: 454,00 m ü. NHN

Satteldach, Pulldach: 457,00 m ü. NHN

Abweichend hiervon sind zulässig:

- Auf einer Grundfläche vom maximal 4.000 m² bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 460 m ü. NHN.



Stadt Günzburg

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4

“Lußweg“

Begründung

Die Abweichung ist zum einen für die Fertigungshalle (Grundfläche ca. 3.300 m²) vorgesehen, um ausreichende Raumhöhen für betrieblich erforderliche maschinelle Ausstattungen (z. B. Lastenkräne) zu ermöglichen. Des Weiteren ist der geplante viergeschossige Baukörper (Grundfläche ca. 590 m²) des Verwaltungsgebäudes mit Parkhaus erfasst.

- Auf einer Grundfläche von maximal 500 m² bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 463 m ü. NHN.

Die Abweichung ist für das Verwaltungs- und Parkhausgebäude vorgesehen, um die über den Parkhausgeschossen vorgesehenen zwei weiteren Geschosse für die Verwaltung zu ermöglichen.

- Auf einer Grundfläche von maximal 900 m² bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 465 m ü. NHN.

Die Abweichung ist für das geplante Hochregallager und die vorgehaltene Erweiterungsfläche vorgesehen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ist durch technische Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um maximal 3 m zulässig.

Für eine Teil der vorgesehenen Bebauung im GE 2 sind die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen analog zum GE 1 ausreichend. Da gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan in Teilen des GE 2 in Abhängigkeit der geplanten Nutzung höher Gebäude erforderlich sind, werden diese über Ausnahmetatbestände geregelt. Hierbei werden neben der zulässigen Höhe auch die Grundflächen begrenzt, für die eine jeweilige Ausnahme gilt. Dadurch wird der Flächenanteil von Gebäuden mit ausnahmsweiser Überschreitung der Grundhöhen begrenzt. Bei einer überbaubaren Fläche von 25.084 m² können maximal Gebäude auf einer Grundfläche von 5.400 m² höher errichtet werden (entspricht etwa 21,5 % Flächenanteil).

Bezugspunkte für die festgesetzte Oberkante:

Der Bezugspunkte für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die als Hinweis in der Planzeichnung dargestellte Höhenkote in Metern ü. NHN.

Bezugspunkt für Baufeld Nordost: H1 = 445,21 m ü. NHN

Bezugspunkt für GE1 und GE2: H2 = 444,81 m ü. NHN

Mindesthöhen geplantes Gelände / Fußbodenoberkante Gebäude:

Um die geplante Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerungsmulden und unterirdische Versickerungsanlagen umsetzen zu können, ist die Festlegung einer Mindestgeländehöhe für das geplante Gelände und einer Mindesthöhe für die Fußbodenoberkante des Fertigfußbodens geplanter Gebäude erforderlich (vgl. hierzu Kapitel 10.2).

Dies werden im Baufeld Nordost, GE 1 und GE 2 durch Planeinschrieb wie folgt festgesetzt:

Mindestgeländehöhe des geplanten Geländes: 445,40 m ü. NHN

Mindesthöhe Fußbodenoberkante bei Gebäuden: 445,50 m ü. NHN

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50 m überschreiten darf. Durch diese Festsetzung wird den Anforderungen an die betrieblich erforderlichen Gebäudegrößen zur Sicherstellung der geplanten Produktions- und Betriebsabläufe entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen werden im Gewerbegebiet GE 2 weiträumig abgegrenzt, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Nutzung des Geländes zu erreichen. Die konkrete Vorhabenplanung wird im beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Im Baufeld Nordost darf eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Balkone und untergeordnete Vorbauten (wie Vordächer, Erker, Terrassenüberdachungen und Wintergärten) maximal 1,50 m betragen, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 58.4 gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Günzburg (Abstandsflächensatzung) vom 27.01.2021 findet für das Baufeld Nordost keine Anwendung. Die ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Plangebietes und der Nachbargrundstücke, bzw. -bebauung wird durch die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ausreichend sichergestellt.

8 Baugestaltung

8.1 Dachformen

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Flach-, Sattel- oder Pultdach auszuführen. Ausnahmsweise zulässig sind im GE 2 Tonnendächer für die Überdachung von Lagerflächen und Schüttboxen (z. B. Shelterdächer in Leichtbauweise).

Vorgaben zur Dachneigung oder der Farbgestaltung- und Material werden nicht getroffen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon bleiben die Solarmindestflächen und nicht nutzbare Dachflächen.

8.2 Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Solarmindestflächen

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind bei Satteldächern und Pultdächern entsprechend der Dachneigung auf der Dachhaut oder in die Dachhaut integriert zulässig. Bei Flachdächern dürfen aufgeständerte Sonnenkollektoren oder PV-Anlagen die Oberkante der Attika um nicht mehr als 1,5 m überschreiten. Aufgeständerte PV-Anlagen sind um die Anlagenhöhe von der Dachkante abzurücken.

Festgesetzte Solarmindestflächen:

Zur Erreichung der bundesdeutschen und bayerischen Klimaziele und Förderung regenerativer Energien wird gemäß § 11 Nr. 1. ein Mindestanteil an Solarflächen für Dachflächen im Gebiet festgesetzt:

Nutzbare Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 40% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Die Errichtung solarthermischer Anlagen kann auf die zu errichtende Fläche angerechnet werden.

Zu den nicht nutzbaren Dachfläche zählen insbesondere Dachfenster, Aufbauten zur Belichtung oder Belüftung, Dacheinschnitte, Gauben sowie Flächen für notwendige bautechnische, sicherheitstechnische oder bauordnungsrechtliche Abstandsflächen.

8.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind kleintiergängig ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm auszubilden. Es sind ausschließlich Zäune zulässig, unzulässig sind Mauern und Gabionenwände.

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Für das Baufeld Nordost sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,60 m zulässig.

8.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung zu errichten, Fremdwerbeanlagen sind unzulässig. Pro Gebäudefassade ist die Errichtung von maximal einem Werbeschriftzug mit einer Buchstabengröße von maximal 1 m zulässig.

Folgende zusätzliche Werbeanlagen sind zulässig:

- Maximal ein freistehender Pylon mit einer maximalen Höhe von 8 m. Freistehende Stelen mit einer maximalen Höhe von 5 m.
- Maximal eine Sammelwerbeanlage im Zufahrtsbereich des Lußweg mit einer maximalen Gesamtgröße von 15 m²

Gleichzeitig wird durch einen Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Skybeamern, Bildschirmen, Bildprojektoren und vollflächigen Klebefolien eine ablenkende Wirkung auf Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße 1168 vermieden.

Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V3 (§ 7 Nr. 4) ist zu beachten.

9 Verkehrserschließung

9.1 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.

9.2 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. Die betreffenden Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

9.3 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 geplante Linkabbiegespur ist im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 3.0 dargestellt.

Weitere Zufahrten zur St 1168

Es sind keine weiteren neuen Zufahrten zur Staatsstraße 1168 „Heidenheimer Straße“ notwendig. Die bestehende Zufahrt im Nordosten des Baufeldes Nordost zur Flurnummer 3447/1 bleibt unverändert erhalten. Entlang der Ostgrenze der Flurnummer 3447/1 ist im Baufeld Nordost ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass keine weitere Zufahrt zur Staatsstraße geschaffen wird.

Sonstige Zufahrten

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

10 Ver- und Entsorgung

Es wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (EWS) der Stadtwerke Günzburg Kommunalunternehmen (KU) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telekommunikationsleitungen sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkungen zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

10.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Trinkwasser:

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.

Löschwasser:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 1.600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und ist in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) verfügbar, sind Löschwasserbehälter mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Günzburg zu führen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

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.

Abwasser:

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.

10.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

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. Das Gutachten liegt als Anlage 6 bei. Östlich der Wartungshalle wurde 2021 bereits eine Versickerungsmulde angelegt.

Vorbemessung Versickerungsanlagen

Für die Niederschlagswasserbeseitigung aus den bereits bebauten Flächen sowie den neu zu bebauenden Gewerbeflächen wurde ein Vorkonzept zur Niederschlagswasserversickerung aufgestellt.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth liegt der mittlere höchste Grundwasserspiegel im Plangebiet bei 442,90 m ü. NHN und damit ca. 1,9 m bis 2,3 m unter dem jetzigen Geländeniveau.

Nach Abgrenzung der maßgeblichen Einzugsgebiete und unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelungsgrade wurden auf Grundlage der KOSTRA-Niederschlagsdaten für Günzburg die Abflussmengen für ein 10-jähriges Regenereignis ermittelt.

Ausgehend von den Ergebnissen wurden für die einzelnen Baubereich mögliche Versickerungsanlagen sowohl baulich als auch lagemäßig in Bezug zu den geplanten Gebäuden und Anlagen konzipiert.

Da zwischen Versickerungssohle und mittlerem höchstem Grundwasserstand (MHG) ein Abstand von einem Meter einzuhalten ist, ergeben sich daraus Anforderungen an die Höhenlage der Einrichtungen:

Mittlerer Höchster Grundwasserstand:	442,90 m ü. NHN
Versickerungssohle maximale Höhe:	443,90 m ü. NHN
Möglicher Aufbau Rigole unterirdisch, Bauhöhe 1,46 m:	445,36 m ü. NHN

Aus den erforderlichen Höhenlagen ist abzuleiten, dass für die Herstellung unterirdischer Versickerungsanlagen einschließlich einer schwerlastfähigen Überdeckung das geplante Gelände über die bestehenden Höhenlagen (derzeit 44,80 m ü. NHN bis 445,20 m ü. NHN) hinaus anzuheben ist. Daher wird für die Baufelder eine herzustellende Mindestgeländehöhe von 445,40 m ü. NHN festgesetzt. Die Fußbodenoberkanten der Gebäude sind etwas höher herzustellen, daher wird die Mindesthöhe für die Fußbodenoberkante auf 445,50 m ü. NHN festgesetzt.

Für offene Versickerungsmulden in Erdbauweise kann das Gelände bis zur Oberkante des geplanten Geländes genutzt werden, daher sind diese für die Versickerung günstiger zu bewerten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die möglichen Versickerungsanlagen vordimensioniert und dargestellt:

Baufeld Nordost: Versickerungsmulde im Osten. 60-80 m². Tiefe ca. 30 cm.
Rigolen unterirdisch nordöstlich und nordwestlich Verwaltung.
Je 6,4 x 13,6 x 0,36 m.

GE1: 2 Versickerungsmulden. 150-170 m². Tiefe ca. 30 cm.

GE1: Versickerungsmulde westlich Schlosserei. 115-135 m². Tiefe ca. 30 cm.
2 bepflanzte Versickerungsmulden mit 3 m Abstand zur Ostgrenze. 60-80 m² bzw. 150-170 m². Tiefe ca. 30 cm.
2 Versickerungsmulden an der Südgrenze. 90-110 m². Tiefe ca. 30 cm.
Rigole unterirdisch nördlich Fertigungshalle 7,2 x 29,6 x 0,36 m.
Rigole unterirdisch Freilager westlich Kranbahn 6,7,2 x 29,6 x 0,36 m.

Durch die Vorbemessung kann hinreichend nachgewiesen werden, dass eine Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung im Plangebiet umsetzbar ist.

Die detaillierte Bemessung und technische Planung erfolgt im Zuge des erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

10.3 Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe

Wassergefährdende Stoffe und/oder Gefahrenstoffe sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Vorgaben gemäß den geltenden Richtlinien sind einzuhalten.

10.4 Stromversorgung, Telekommunikation

Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss z.B. an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der entsprechenden DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Im Zuge des festgesetzten 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. Die Planungsmaßnahmen sind mit der Lechwerke Verteilnetz GmbH frühzeitig abzustimmen.

Niederspannungsleitungen:

Im Straßenraumes „Lußweg“ befinden sich mehrere Niederspannungsleitungen der Lechwerke Verteilnetz GmbH. Das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist zu beachten. 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. Die Planungsmaßnahmen sind frühzeitig mit der Telekom abzustimmen.

10.5 Gasversorgung

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches im Bereich der Zufahrt „In der Hetz“ befindet sich eine Gasleitung der Schwaben Netz GmbH. Eine Gasversorgung des Planungsgebietes ist durch die Anbindung an das Leitungsnetz möglich. Maßnahmen sind frühzeitig mit der Schwaben Netz GmbH abzustimmen.

10.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Nachdem keine Veränderungen an der bestehenden Erschließungssituation erfolgen, kann die Zufahrt für die Abfallentsorgung bestandsorientiert weiterhin über die Zufahrt „Lußweg“ erfolgen.

Darüber hinausgehende Anforderungen für gewerbliche und industrielle Abfälle sind eigenständig durch den Vorhabenträger zu regeln.

11 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

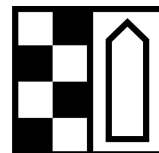
Zur landschaftlichen Einbindung des Betriebsgeländes das Plangebiet werden Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischer Maßnahmen an den relevanten Außengrenzen getroffen.

Für jegliche Pflanzungen sind die Artenlisten gemäß Festsetzung § 6 Nr. 3. und § 6 Nr. 4. zu berücksichtigen. Hierbei werden heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen mit autochthonem Pflanzenmaterial vorgegeben. Die vorliegenden Festsetzungen gewährleisten und sichern die Umsetzung dieser Maßnahmen.

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.

Entlang der Ostgrenze des Baufeldes GE 2 ist zur Eingrünung innerhalb der privaten Grünflächen eine zweireihige Baum-Strauch-Hecke mit Arten der Pflanzliste gem. § 6 Nr. 4 der Festsetzungen und einem Anteil von 15 % Bäumen mit Arten der Pflanzliste gem. § 6 Nr. 3 der Festsetzungen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzung 1).

Im Westen des Baufeldes GE 2 ist 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) nachrichtlich übernommen. Das im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erstellte Maßnahmenkonzept ist in Anlage 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünord-



Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“

Begründung

nungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“ nachrichtlich dargestellt. Im Zuge desselben Baugenehmigungsverfahrens wurde eine externe Ausgleichsfläche „A2“ auf der Flurnummer 3475 Gemarkung Günzburg erstellt. Der Geltungsbereich ist in den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“ in Karte 1 im Maßstab 1:1000 dargestellt. Das zugehörige Maßnahmenkonzept ist in Anlage 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“ beigefügt.

Zwischen der westlich zu erhaltenden Gehölzpflanzung und dem Baufeld GE 2 werden westlich der bestehenden Halle weitere Heckenpflanzungen mit Sträuchern und einem Baumanteil von 15% zu Verstärkung der Eingrünung festgesetzt (Pflanzung 2).

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und von mikroklimatischen Beeinträchtigungen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen wie z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung § 12 Nr. 1. soll ein Beitrag für die mikroklimatische Optimierung erzielt sowie der Anteil der versiegelten Flächen verringert und eine Reduzierung des Oberflächenabflusses erreicht werden. Sofern betriebliche Erfordernisse der gewerblichen Nutzungen wie z. B. der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

Um die flächenbezogene Ein- und Durchgrünung zu fördern, ist gemäß § 6 Nr. 2 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. Weitere Vorgaben bezüglich zu pflanzender Bäume (Pflanzvorschriften in der Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg) werden darauf angerechnet.

Generell hat die Bepflanzung und Ansaat der Freiflächen spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Ausführung der Pflanz- und Ansaatmaßnahmen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dazulegen.

12 Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen. Eingriff und

Ausgleich werden unter Anwendung des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021, ermittelt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht, Kapitel 8.

Die Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt gemäß Anlage 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gemäß Anlage 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes siehe Umweltbericht, Kapitel 8, Punkt 8.3.3.

12.1 Ausgleichsfläche A1

Die im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“ festgesetzte Ausgleichsfläche A1 umfasst die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche „Am Lußweg“ für den Bauantrag 074/2020 der Fa. Bendl auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 3380/6, Gmk. Günzburg. Entwicklungsziele:

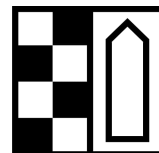
- Extensive, mäßig artenreiche frische Flachlandmähwiese (LRT 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie) auf einer Fläche von ca. 1.265 m².
- Gliedernde, naturnahe Hecke auf einer Fläche von ca. 425 m².
- Lesesteinriegel.

Maßnahmen, Artenauswahl Bäume und Sträucher, Pflege, Entwicklungsdauer und allgemeine Pflegeanforderungen sind in Anlage 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“ dargestellt.

12.2 Ausgleichsfläche A2

Die Ausgleichsfläche A2 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 58.4 „Lußweg“. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche „Am Röthelgraben“ für den Bauantrag 074/2020 der Fa. Bendl Bau befindet sich auf der Fl.-Nr. 3475, Gmk. Günzburg. Der externe Geltungsbereich ist in Karte 2 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“ im Maßstab 1:1000 dargestellt.

Entwicklungsziele:



Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4

„Lußweg“

Begründung

- Extensive, feuchte Hochstaudenflur (LRT 6430 nach Anhang I der FFH-Richtlinie) auf einer Fläche von ca. 174 m².
- Extensive, mäßig artenreiche frische Flachlandmähwiese (LRT 6510 nach Anhang I der FFH-Richtlinie) auf einer Fläche von ca. 1.679 m².
- Baum-Strauch-Hecke mit Krautsäumen auf einer Fläche von ca. 268 m².
- Totholzstrukturen und Lesesteinriegel.

Maßnahmen, Artenauswahl Bäume und Sträucher, Pflege, Entwicklungsdauer und allgemeine Pflegeanforderungen sind in Anlage 4 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“ dargestellt.

12.3 Externe Kompensation

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 37.296 Wertpunkten wird durch den Vorhabenträger im weiteren Verfahren durch den Erwerb von Ökopunkten erbracht.

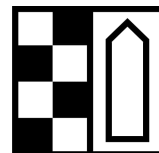
13 Immissionsschutz

(Offen - wird im weiteren Verfahren ergänzt)

14 Artenschutz

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

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



Stadt Günzburg

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4

„Lußweg“

Begründung

- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Durch den Grundstückseigentümer wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) veranlasst. Die naturschutzfachlichen Anlagen zur Relevanzprüfung vom 14.08.2024, Sieber Consult GmbH, Lindau (B), sind Bestandteil des Bebauungsplanes und liegen diesem als Anlage bei.

Das Ergebnis dieser Prüfung zeigt keinerlei Habitateignung für relevante Arten auf. Ein Vorkommen von höhlenbrütenden Arten sowie baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und relevanten Vogelarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es sind daher keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Durch die festgesetzten Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung sind grundsätzlich keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene vorhanden.

- **Vermeidungsmaßnahme 1 (V1):** Entfernen von Gehölzen zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten und gehölzgebundener Fledermausarten nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (01.10. bis 28.02.).
- **Vermeidungsmaßnahme 2 (V2):** Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 „Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie gem. RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).
- **Vermeidungsmaßnahme 3 (V3):** Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz (LAI) (2012).
- **Vermeidungsmaßnahme 4 (V4):** Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten.

Nähere Konkretisierungen sind dem Umweltbericht unter dem Schutzgut Arten, Pflanzen und biologische Vielfalt und dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht Anlage 5 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“ zu entnehmen.

15 Brandschutz

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

16 Naturschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58.4 „Lußweg“ sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützte Landschaftsteile oder Natura 2000-Gebiete) vorhanden. Im näheren Umfeld des Geländes befinden sich ebenfalls keine naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebiete.

17 Denkmalschutz

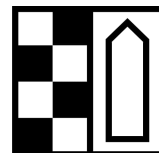
Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt im Plangebiet folgendes Bodendenkmal:

- Nr. D-7-7427-0015 „Straße der römischen Kaiserzeit“

Dieses Bodendenkmal befindet sich im nordöstlichen Plangebiet und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 20 x 60 m im Bereich der Zufahrt „Lußweg“ und des geplanten Mischgebiets.

Folgende weitere Bodendenkmäler befinden sich in näherer Umgebung zum Plangebiet:

- Nr. D-7-7527-0129 „Gräber der Hallstattzeit und Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (ca. 500 m östlich)



Stadt Günzburg

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4

„Lußweg“

Begründung

- Nr. D-7-7527-0210 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (ca. 180 m südwestlich)

Aufgrund dieser Situation ist es notwendig, Maßnahmen bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen.

Das Landesamt für Denkmalschutz verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass Bodendenkmäler den Schutz des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)), der Bayerischen Verfassung (Art. 141 Abs. 2) sowie des Art. 5ii a des Bundesgesetzes vom 16. Oktober 2002 zum „Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes“ genießen. Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand ohne denkmalrechtliche Erlaubnis weder verändert noch beeinträchtigt werden (Art. 7 und 15 BayDSchG). Bei nachfolgenden Planungen sollen folgende Schutzbestimmungen berücksichtigt werden:

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Thierhaupten wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.
- Eine Genehmigung nach Art. 7 BayDSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben, kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Art. 8 BayDSchG hinsichtlich Meldepflicht ist zu berücksichtigen:

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- (2) 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. Folgende weitere Auflagen sind zu berücksichtigen:

Planen und Bauen. In Günzburg.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Begründung

- Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Voruntersuchung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Der humose Oberboden muss mit einem 2 m breiten, zahnlosen Böschungslöffel abgetragen werden, so dass archäologische Spuren beobachtet und bewertet werden können.
- Zur Begleitung stellt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kostenlos einen Grabungstechniker für einen Tag bereit. Danach muss ggf. über das weitere Vorgehen entschieden werden.
- Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

18 Bodenschutz / Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1).

Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

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

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden. Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes angemessen in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde die Planung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet.

Mit der Planung wird bereits bestehendes und bebautes Gebiet neu strukturiert und baulich nachverdichtet. Dadurch soll eine zukunftsfähige Nachnutzung gesichert werden. Für einen großen Teil des Geltungsbereiches ist die Überplanung baulicher Bestandsflächen geplant, wodurch kein erneuter Eingriff erfolgt. Die Ressourcenschonung wird verfolgt und eine übermäßige neue Flächeninanspruchnahme wird verhindert. Den Grundsätzen der angemessenen Nutzung von (leerstehenden) Bausubstanzen, der Umnutzung von brachliegenden baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, der Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen und von flächensparenden Erschließungsformen auf Grundlage des LEP kann somit Rechnung getragen werden. Einzig im südlichen Teilbereich erfolgt die Erweiterung des Betriebsgeländes durch eine Bebauung landwirtschaftlich genutzter Flächen. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Gewerbe/Industrie dargestellt, wodurch die Bodennutzung vorgegeben wird. Durch den vorgesehenen Lückenschluss nach Süden zum bestehenden Gewerbegebiet wird ein zusammenhängendes und homogenes gewerbliches Siedlungsumfeld geschaffen.

19 XPlanung Standard

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

20 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 45.372 m ²	100%
Baufeld Nordost	ca. 7.594 m ²	16,7 %
Gewerbliche Bauflächen GE 1	ca. 5.729 m ²	67,8 %
Gewerbliche Bauflächen GE 2	ca. 25.084 m ²	16,7 %
Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen	Ca. 1.972 m ²	4,4 %
Verkehrsflächen	ca. 2.475 m ²	5,5 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 24 m ²	0,1 %
Ausgleichsflächen (A1 und A2)	ca. 2.494 m ²	5,5 %

21 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- **Planzeichnung**
Vorentwurf in der Fassung vom 30.06.2026, Maßstab 1:1.000
- **Festsetzungen und Hinweise**
Vorentwurf in der Fassung vom 30.06.2026, Seiten 1-24
- **Begründung**
Vorentwurf in der Fassung vom 30.06.2026, Seiten 1-41
- **Umweltbericht**
Vorentwurf in der Fassung vom 30.06.2026, Seiten 1-25
- **Vorhaben- und Erschließungsplan**
Fassung vom 30.06.2026, Maßstab 1:1.000 u. a.
- **Anlage 1 Flächennutzung Bestand**
Vorentwurf in der Fassung vom 30.06.2026, Maßstab 1:1.000
- **Anlage 2 Eingriffsbewertung**
Vorentwurf in der Fassung vom 30.06.2026, Maßstab 1:1.000
- **Anlage 3 Bestehende Ausgleichsfläche A1**
Vorentwurf in der Fassung vom 30.06.2026, Maßstab 1:1.000

Planen und Bauen. In Günzburg.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
„Lußweg“

Begründung

- **Anlage 4 Bestehende Ausgleichsfläche A2**
Vorentwurf in der Fassung vom 30.06.2026, Maßstab 1:1.000
- **Anlage 5 Artenschutzrechtlicher Kurzbericht**, Bauvorhaben „Lußweg“, Sieber Consult GmbH, Lindau, 14.08.2024, Seiten 1-6
- **Anlage 6 Baugrundbeurteilung Neubau einer Wartungs- und Lagerhalle**, Bericht Nr. 20028, 31.08.2020, Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Geo- und Umwelttechnik, Seiten 1-22.

22 Verfasser



mks Architekten – Ingenieure GmbH

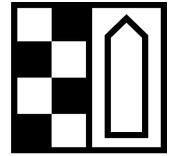
Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.deMI

Bearbeitung: Viktoria Loibl
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Begründung

Günzburg, den

.....
Unterschrift Oberbürgermeister