

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

## **TEIL-BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

### **„WESTLICH THEODOR- HEUSS-STRASSE“, 1. ÄNDE- RUNG**

**ZWECKVERBAND „INTER-  
KOMMUNALES GEWERBEGE-  
BIET LANDKREIS GÜNZBURG“**

**BEGRÜNDUNG**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Bebauungsplanentwurf	3
1.3	Satzungsbeschluss	3
1.4	Vereinfachtes Verfahren	3
<b>2</b>	<b>Anlass und Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation/rechtsverbindlicher Bebauungsplan	4
3.2	Änderungsbebauungsplan/räumlicher Geltungsbereich	5
<b>4</b>	<b>Bestand</b>	<b>6</b>
4.1	Bestand innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches	6
4.2	Bestand außerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches	6
<b>5</b>	<b>Planinhalte und Auswirkungen der Planung</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung/Baugebiete	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen	7
5.3	Verkehrerschließung	8
5.4	Immissionsschutz	8
5.5	Grünordnung und Naturschutz	9
5.6	Leitungsnetze	10
5.7	Sonstiges	11
<b>6</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
7.1	Erschließungsmaßnahmen	12
7.2	Bodenordnung	12
<b>8</b>	<b>Beteiligung Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Verfasser</b>	<b>13</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg“ hat in ihrer Sitzung vom 8. Februar 2017 die Aufstellung des Teil-Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“ 1. Änderung beschlossen und am 24. Februar 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom 8. Februar 2017 beschloss die Verbandsversammlung des Zweckverbandes dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 24. Februar 2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 6. März 2017 bis 5. April 2017 im Landratsamt Günzburg öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27. Februar 2017 bis 27. März 2017 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.3 Satzungsbeschluss**

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes hat am 24. Mai 2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19. Dezember 2016, redaktionell geändert am 5. Mai 2017 als Satzung beschlossen.

### **1.4 Vereinfachtes Verfahren**

Gegenstand des Aufstellungsverfahrens ist eine Änderung des Teil-Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 13. September 2013. Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes beinhaltet eine Ergänzung bestehender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie in einem räumlich beschränkten Teilbereich eine Änderung der Straßenführung mit Anpassung öffentlicher Verkehrsflächen, Gewerbegebietsflächen und Grünflächen. Die grundsätzliche Planungskonzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird beibehalten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden somit die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Durch die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit vom Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfällt ebenfalls.

## **2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Für das Plangebiet der 1. Änderung liegt der rechtsverbindliche Teil-Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“ vor. Dieser trifft durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Gebäudehöhe bereits verbindliche Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung der Gewerbegebiete. Durch die 1. Änderung soll das Maß der baulichen Nutzung z. B. bei mehrgeschossigen Gebäuden durch die Festsetzung einer max. zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) weiter konkretisiert werden. Dabei wird insbesondere eine einheitliche Vorgehensweise zum Maß der baulichen Nutzung in den Bebauungsplänen für die Gewerbegebiete im gesamten Zweckverbandsgebiet verfolgt. Durch die Festlegung einer GFZ liegt zudem eine Bestimmungsgröße zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung für weitere kommunale Satzungen (z. B. Entwässerungssatzung) vor.

Seit Aufstellung des rechtsverbindlichen Teil-Bebauungsplanes Nr. 2 haben sich bereits zahlreiche Unternehmen innerhalb des Bebauungsplangebietes angesiedelt. Zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen besteht punktuell Bedarf im Bereich Fritz-Wendel-Straße/Max-Planck-Straße/Albert-Schweitzer-Straße die ursprünglich geplante Straßenführung der Erschließungsstraßen zu verändern. In einem räumlich begrenzten Teilbereich wird deshalb unter Beibehaltung der planerischen Gesamtkonzeption die Straßenführung entsprechend der Erfordernisse der Wirtschaft an zusammenhängende Betriebsflächen angepasst.

## **3 Einfügung in die Bauleitplanung**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation/rechtsverbindlicher Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Teil-Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“ dient der Wiedernutzung einer ehemaligen Militärfläche. Das Plangebiet umfasst einen ursprünglich mit zahlreichen Bestandsgebäuden der militärischen Vornutzung bebauten Teilbereich des ehemaligen Fliegerhorst Leipheim. Grundlage für die Planungskonzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist das gemäß § 171b BauGB im März 2010 von den beteiligten Kommunen Leipheim, Günzburg und Bubesheim beschlossene gesamträumliche „Städtebauliche Entwicklungskonzept Konversion Fliegerhorst Leipheim (SEK)“.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt insgesamt ca. 23,3 ha Gewerbegebiete (Nettobauland) in sechs Teilgebieten (Baugebiet 1.1 zusätzlich aufgeteilt in Teil Süd und Nord) fest. Der qualifizierte Bebauungsplan trifft zu den Gewerbegebieten u. a. differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe) und Immissionsschutz Gewerbelärm (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel).

Bestandteile des Teil-Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 13. September 2013, ausgearbeitet von der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Krumbach sind:

- Bebauungsplan mit Planzeichnung und Satzung, Maßstab 1:1000 vom 26. Februar 2013
- Begründung vom 26. Februar 2013 mit folgenden Anlagen
  - Schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm zum Teil-Bebauungsplan Nr. 2, Kling Consult vom 26. Februar 2013

- Grünordnerischer Bestandsplan, Maßstab 1:2000, Kling Consult vom 26. Februar 2013
- Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Teil-Bebauungsplan Nr. 2, Kling Consult vom 26. Februar 2013
- Umweltbericht, Kling Consult vom 26. Februar 2013

Für den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bestehen rechtswirksame Flächennutzungspläne der Stadt Leipheim sowie für einen kleinen Teilbereich im Südosten der Gemeinde Bubesheim. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist aus den Darstellungen der rechtswirksamen Flächennutzungspläne von Leipheim und Bubesheim entwickelt. Da durch die 1. Änderung die Gesamtkonzeption des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten wird, ist auch die 1. Änderung aus den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen entwickelt.

### **3.2 Änderungsbebauungsplan/räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Teil-Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“ wird als Änderungsbebauungsplan aufgestellt, der zusammen mit dem rechtsverbindlichen Teil-Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“ (Bekanntmachung vom 13. September 2013) gilt. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 32,5 ha. Bei den Gewerbegebieten im gesamten räumlichen Geltungsbereich wird beim Maß der baulichen Nutzung eine zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ergänzt.

Durch die Planzeichnung der 1. Änderung ist des Weiteren ein „Bereich zeichnerischer Festsetzungen der 1. Änderung“ definiert. Innerhalb dieses Bereiches werden die zeichnerischen Festsetzungen durch Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durch die 1. Änderung ersetzt. Der Änderungsbereich umfasst die öffentlichen Verkehrsflächen der Fritz-Wendel-Straße, Max-Planck-Straße und Albert-Schweitzer-Straße, das Baugebiet 1.4, Teilflächen der Baugebiete 1.1 (Nord) und 1.5 sowie Teilflächen der Öffentlichen Grünfläche-Park im Norden der Gewerbegebiete. Maßgeblich für die räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches ist die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 4,9 ha.

Soweit Planzeichnung und Satzung der 1. Änderung keine geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen sowie Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen treffen, gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan (Bekanntmachung vom 13. September 2013) einschließlich Begründung mit Anlagen fort (siehe 3.1 „Planungsrechtliche Ausgangssituation/rechtsverbindlicher Bebauungsplan“).

Aus Gründen der Verständlichkeit und Lesbarkeit der 1. Änderung sind Planzeichnung und Satzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auf dem Plan der 1. Änderung abgebildet. Außerhalb des Bereiches zeichnerischer Festsetzungen der 1. Änderung sind die Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit reduzierter Farbintensität dargestellt. Maßgeblich sind jedoch die Festsetzungen der Planzeichen in Farbe des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Bekanntmachung vom 13. September 2013).

## **4 Bestand**

### **4.1 Bestand innerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches**

Das Plangebiet des Teil-Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“ befindet sich im Nordwesten des ehemaligen Fliegerhorst Leipheim unmittelbar angrenzend an das Siedlungsgebiet der Stadt Leipheim. Die ursprünglich zahlreichen Bestandsgebäude der militärischen Vornutzung innerhalb des Plangebietes sind größtenteils bereits abgebrochen bzw. durch die angesiedelten Gewerbebetriebe wiedergenutzt. Zahlreiche Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind durch den Zweckverband bereits veräußert. Neben wiedergenutzten Bestandsgebäuden sind durch die Betriebsansiedlungen im Plangebiet mehrere neue Gewerbebauten realisiert. Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich bei den genutzten Gebäuden im Plangebiet um eingeschossige Gewerbebauten. Eine mehrgeschossige Bebauung (2 Geschosse mit Dachgeschoss) ist westlich der Max-Planck-Straße (Baugebiet 1.5) vorhanden. Die im Bestand vorhandene Geschossflächenzahl innerhalb des Plangebietes weist Werte bis ca. 0,8 auf.

Innerhalb des „Bereiches zeichnerischer Festsetzungen der 1. Änderung“ ist mit Ausnahme von Grundstücksteilflächen der Baugebiete 1.1 (Nord) und 1.5 bislang keine Neubebauung bzw. Wiedernutzung durch Gewerbebetriebe vorhanden. Die bestehenden leer stehenden Gebäude der militärischen Vornutzung (Gebäude Nr. 128 – 131) sind nicht zur Erhaltung vorgesehen. Die beabsichtigten Erschließungsstraßen gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan sind in diesem Bereich bislang nicht hergestellt. Bestehende Verkehrsflächen innerhalb des Änderungsbereiches weisen noch Lage und Stand aus der militärischen Vornutzung auf (z. B. Albert-Schweitzer-Straße). Nicht realisiert ist bislang auch der Teilbereich der öffentlichen Grünfläche-Park innerhalb des Änderungsbereiches. Die Bestandssituation in dem Änderungsbereich ist gegenüber dem Zustand zum Zeitpunkt der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Wesentlichen unverändert.

### **4.2 Bestand außerhalb des Geltungs- und Änderungsbereiches**

An den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes grenzt im Norden das Siedlungsgebiet der Stadt Leipheim mit Wohnbauflächen an. Die benachbarten Gebiete in den übrigen Richtungen sind ebenfalls Bereiche des ehemaligen Fliegerhorst Leipheim. Im Westen des Plangebietes schließt sich ein Bereich der Konversionsfläche in Planungshoheit der Stadt Leipheim u. a. mit ehemaligen Sportanlagen an. Im Süden verläuft die Umfahrung Leipheim mit begleitenden Freiflächen. Im Osten schließen weitere Gewerbegebiete an, die sich innerhalb des Teil-Bebauungsplanes Nr. 3 „Östlich Theodor-Heuss-Straße“ befinden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes grenzen an den Änderungsbereich der 1. Änderung im Westen und Osten teilweise bebaute Gewerbeflächen (Gewerbegebiete 1.1 und 1.5) an. Im Norden schließt sich eine Grünfläche als Grünzäsur zwischen den Gewerbeflächen des Bebauungsplanes und den vorhandenen Siedlungsgebiet von Leipheim an. Die ursprünglich dort vorhandenen Bestandsgebäude wurden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zurückgebaut. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere bislang nicht wiedergenutzte Gewerbeflächen (Westteil Gewerbegebiet 1.2).



## **5 Planinhalte und Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung/Baugebiete**

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung nicht verändert. Es gilt unverändert die Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der die Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit beschränkten Emissionen festsetzt.

Aufgrund der Änderung der Straßenführung im Bereich Fritz-Wendel-Straße/Max-Planck-Straße (Entfall nördlicher Teil Fritz-Wendel-Straße, neue Querstraße Fritz-Wendel-Straße/Max-Planck-Straße) sowie im Bereich Albert-Schweitzer-Straße/Max-Planck-Straße wird die Abgrenzung der Baugebiete 1.4 und 1.1 (Nord) sowie 1.5 in Teilen verändert. Durch die neue Straßenführung werden die Baugebiete 1.4 und 1.5 in einen Nord- und Südteil aufgeteilt. Das Baugebiet 1.1 (Nord) wird aufgrund des Entfalls des nördlichen Teils der Fritz-Wendel-Straße an den Nordteil des Baugebietes 1.4 angebunden.

Aufgrund der fortgeschriebenen Straßenplanung im Änderungsbereich wird zudem die Abgrenzung des Baufeldes 1.5 an der Ostseite und die Abgrenzung des Baufeldes 1.4 an den fortgeschriebenen Querschnitt der Fritz-Wendel-Straße und Max-Planck-Straße gemäß Straßenplanung angepasst.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Konkretisierung des zulässigen Maß der baulichen Nutzung und einheitlicher Vorgaben im gesamten Zweckverbandsgebiet wird mit der 1. Änderungen ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) ergänzt. In allen Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches des Teil-Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“ ist einheitlich eine GFZ von max. 1,4 zulässig. Durch die gewählte GFZ bestehen für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe und künftige Ansiedlungen ausreichend Entwicklungsspielräume für eine Bebauung entsprechend üblicher gewerblicher Anforderungen. Zur Klarstellung in welcher Weise die Geschossfläche bei Gewerbebauten zu ermitteln ist, wird durch den Bebauungsplan bestimmt, dass beim Nachweis der Geschossflächenzahl nur die real errichteten Geschosse ohne Berücksichtigung der Geschosshöhe im Bereich von Produktionsanlagen und Lagerbereichen anzusetzen sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich der 1. Änderung wird entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Aufgrund des Anschlusses der Baufläche 1.1 (Nord) an die Baufläche 1.4 (Nord) wird für die angrenzenden Gewerbeflächen in diesem Bereich durch die Baugrenzen eine zusammenhängende Baufläche definiert.

Das jeweilige Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Gebäudehöhe) der angrenzenden Bauflächen 1.1 (Nord) und 1.4 (Nord) wird beibehalten. Die Abgrenzung zwischen diesen Gebieten ist im Bebauungsplan durch Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Maße baulicher Nutzung festgelegt.

Die Bauflächen 1.4 und 1.5 werden in einen Nord- und Südteil geteilt mit einem Abstand der Baugrenze von 5 m zu den neuen teilenden Verkehrsflächen.

### 5.3 Verkehrserschließung

Aufgrund der Verbindung der Bauflächen 1.1 (Nord) und 1.4 (Nord) entsprechend bestehender Anforderungen der Wirtschaft entfällt der nördliche Abschnitt der Fritz-Wendel-Straße gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan. Zur Sicherstellung eines zusammenhängenden Erschließungsstraßennetzes wird als Ersatz für den entfallenden Straßenabschnitt eine Querstraße zwischen Fritz-Wendel-Straße und Max-Planck-Straße durch die 1. Änderung festgesetzt. Die Querstraße wird in Verlängerung der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Theodor-Heuss-Straße und Fritz-Wendel-Straße situiert.

Ein Erschließungserfordernis durch den östlichen Abschnitt der Albert-Schweitzer-Straße besteht nur noch eingeschränkt. Die anliegenden Gewerbeflächen sind weitgehend durch die Verkehrsflächen von Süden erschlossen. Die Straßenführung der bereits aus der militärischen Vornutzung bestehenden Verkehrsflächen der Albert-Schweitzer-Straße wird deshalb beibehalten und die ursprüngliche Planung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geändert. Die Straße dient im Wesentlichen der Zufahrt zum nördlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 1764/7 mit vorhandenem Bestandsgebäude. Aufgrund des eingeschränkten Nutzerkreises ist beabsichtigt, straßenrechtlich die Verkehrsfläche auf den Anliegerverkehr zu beschränken.

Im westlichen Abschnitt der Albert-Schweitzer-Straße ist außerhalb des Zweckverbandsgebietes künftig keine Anbindung an das Straßennetz der Stadt Leipheim vorgesehen. Zur Sicherstellung eines geschlossenen Erschließungsnetzes für die Gewerbeflächen wird im nördlichen Teilbereich des Baugebietes 1.5 das Straßennetz angepasst. Im Bereich einer aus der militärischen Vornutzung bestehenden Verkehrsfläche nördlich Grundstück Flur-Nr. 1764/19 wird eine öffentliche Verkehrsfläche neu festgesetzt, um einen Erschließungsring für den von der Max-Planck-Straße kommenden Verkehr zu ermöglichen.

Des Weiteren wird im Änderungsbereich der 1. Änderung der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen der Fritz-Wendel-Straße und Max-Planck-Straße an die fortgeschriebene Straßenplanung angepasst. Der Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche der Fritz-Wendel-Straße wird von bislang 15,5 auf 18,0 m und der Max-Planck-Straße von bislang 10,0 auf 14,3 m verbreitert. Die Verbreiterung des Querschnittes ist auf Grundlage der fortgeschriebenen Straßenplanung zur zusätzlichen Berücksichtigung von Parkstreifen, Gehwegen sowie Flächen für Versorgungsleitungen erforderlich und berücksichtigt die bereits veräußerten privaten Grundstücksflächen.

### 5.4 Immissionsschutz

Im Umfeld des Änderungsbereiches der 1. Änderung befinden sich nördlich des Geltungsbereiches schützenswerte Nutzungen (Wohngebiet südlich Fonyoderstraße) in Leipheim. Zur Vereinbarkeit der zulässigen Gewerbenutzungen innerhalb des Plangebietes des Teil-Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“ mit schützenswerten Nutzungen in der Umgebung setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan auf Grundlage einer schalltechnischen Begutachtung (Schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm zum Teil-Bebauungsplan Nr. 2, Kling Consult vom 26. Februar 2013) immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) für die einzelnen Baugebiete fest.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt keine Neuausweisung von Gewerbegebietsflächen. Mit der 1. Änderung wird im Änderungsbereich aufgrund einer Änderung des geplanten Straßennetzes und zur Entwicklung zusammenhängender Betriebsflächen lediglich in Teilbereichen die Anordnung der Gewerbeflächen angepasst. Die Gewerbegebietsfläche des Baugebietes 1.1 (Nord) vergrößert sich dadurch geringfügig und



das Baugebiet 1.4 rückt bei weitgehend unveränderter Flächengröße geringfügig näher an bestehende Immissionsorte im Norden heran. Da sich gleichzeitig die Gewerbefläche des Baugebietes 1.5 zugunsten der öffentlichen Verkehrsflächen verkleinert, besteht im Änderungsbereich insgesamt nur eine Zunahme der Gewerbegebietsfläche um ca. 390 m<sup>2</sup>.

Bereits durch die o.g. schalltechnische Begutachtung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde die Wirkung einer unterschiedlichen Flächengröße und Lage des Baugebietes 1.4 zu maßgeblichen Immissionsorten durch einen Bezugs- und Prognosefall untersucht. Im Bezugsfall der schalltechnischen Untersuchung wird eine deutlich geringere Entfernung der Gewerbeflächen des Baugebietes 1.4 zu den Immissionsorten im Norden mit größeren Bezugsflächen betrachtet (Ausdehnung Baugebiet 1.4 bis zur bestehenden Albert-Schweitzer-Straße gem. Städtebaulichen Rahmenplan Fliegerhorst Leipheim), als die 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet. Da durch diesen Bezugsfall gem. Schallgutachten gegenüber dem günstigeren Prognosefall der Flächenabgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes am nächstgelegenen Immissionsort (IO NW) nur eine Erhöhung von max. 0,5 dB (A) bewirkt wird, ist zu erwarten, dass die Wirkungen der gegenüber dem genannten Bezugsfall deutlich zurückbleibenden Veränderungen der Größe und Lage der Bezugsflächen der 1. Änderung vernachlässigbar sind. Die Abwägung zu den rechnerisch ermittelten Gewerbelärmimmissionen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gem. Begründung zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan kann deshalb für die 1. Änderung weiterhin herangezogen werden.

Aufgrund der nur geringfügigen Veränderungen der Gewerbegebietsfläche im Plangebiet des Teilbebauungsplanes Nr. 2 durch die 1. Änderung sind keine relevanten Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Gewerbelärmimmissionen zu erwarten. Eine Verschlechterung der Immissionssituation an den maßgeblichen Immissionsorten durch die 1. Änderung ist nicht zu erwarten.

Zur Beibehaltung eindeutiger Bezugsflächen für die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel werden für die durch die 1. Änderung geänderten Baugebiete die Bezugsflächen der schalltechnischen Festsetzung wie folgt geändert:

Baugebiet	Bezugsfläche [m <sup>2</sup> ]
GEb 1.1	76.543
GEb 1.4	25.268
GEb 1.5	14.480

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zum Lärmschutz fort.

## 5.5 Grünordnung und Naturschutz

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine grundlegenden grünordnerischen Belange betroffen. Die Änderungen umfassen Anpassungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Park im Norden der Gewerbeflächen sowie der Grundstückseingrünung von Gewerbeflächen im Zusammenhang mit den geänderten Verkehrs- und Bauflächen. Die grünordnerische Gesamtkonzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird dadurch nicht verändert.

Aufgrund der Verbindung der Gewerbegebiete 1.1 (Nord) und 1.4 (Nord) entfällt gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Änderungsbereich die Festsetzung einer privaten Grünfläche im nördlichen Abschnitt der Fritz-Wendel-Straße. Die entfallene private Grünfläche wird durch die Festsetzungen einer „privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Grundstückseingrünung“ im Bereich der Anpassung des Gewerbegebietes 1.1 im nördlichen Abschnitt der bisherigen Fritz-Wendel-Straße teilweise kompensiert.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Park erfolgt eine Anpassung der Grünfläche aufgrund einer Beibehaltung der bestehenden Albert-Schweitzer-Straße als Verkehrsfläche. Umfang und Breite der öffentlichen Grünfläche - Park wird dabei beibehalten. Durch die 1. Änderung wird lediglich nördlich des Baugebietes 1.4 die bislang südlich der Grünfläche vorgesehene Verkehrsfläche der Albert-Schweitzer-Straße nun mit einem reduzierten Querschnitt innerhalb der Grünfläche im Bereich der dort bestehenden Straße festgesetzt. Durch die geänderte Straßenführung und dem reduzierten Querschnitt werden im Ausgleich dazu bisher geplante Verkehrsflächen in Grünflächen geändert. Insgesamt vergrößert sich dadurch der Flächenumfang der öffentlichen Grünfläche - Park geringfügig. Relevante Beeinträchtigungen der Grünflächenfunktion durch die geänderte Straßenführung sind aufgrund der dem Anliegerverkehr dienenden Albert-Schweitzer-Straße nicht zu erwarten.

Gemäß dem rechtsverbindlichen Teil-Bebauungsplan Nr. 2 „Westlich Theodor-Heuss-Straße“ (Bekanntmachung vom 13.09.2013) ist innerhalb der „öffentlichen Grünfläche – Park“ im Norden des Plangebietes die Anlage eines Fuß- und Radwegenetzes zulässig. Zur Verdeutlichung der städtebaulichen Zielsetzung des geplanten Wegenetzes wird analog zu einer bereits in Nord-Süd-Richtung enthaltenen Darstellung eine Fuß-Radweg-Verbindung in Ost-West-Richtung als unverbindlicher zeichnerischer Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Auswirkungen auf die Eingriffsbewertung sind durch den zeichnerischen Hinweis nicht verbunden, da die Anlage eines Wegenetzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan gedeckt ist.

Durch die Bebauungsplanänderung bleibt zudem der Umfang der ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen und öffentlichen Straßenräume im Wesentlichen unverändert. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen werden von der Straßenplanung Räume zur Straßenraumbegrünung berücksichtigt.

Des Weiteren wird durch die festgesetzte Geschossflächenzahl sichergestellt, dass gegenüber dem bisherigen Zulässigkeitsgrad durch die 1. Änderung im Geltungsbereich keine Nutzungsintensivierung erfolgt.

## 5.6 Leitungsnetze

Innerhalb des durch die Bebauungsplanänderung entfallenden Abschnittes der Fritz-Wendel-Straße bestehen zur Stromversorgung Kabelleitungen der EnBW ODR AG. Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Leitungstrasse innerhalb des Gewerbegebietes GEb 1 ist ein Schutzstreifen von 0,5 m links und rechts der Leitungsachse zu beachten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird. Müssen Leitungen der EnBW ODR AG aufgrund einer Bebauung geändert werden, so richtet sich die Kostentragung dafür nach den der Grundstücksbenutzung zugrundeliegenden Verträgen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden. Zu beachten ist insbesondere eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom im Bereich des entfallenden Abschnittes der Fritz-Wendel-Straße. Für diese innerhalb des Gewerbegebietes GEb 1 in nördlicher Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche der Fritz-Wendel-Straße verlaufende Leitung ist bei Umsetzung der Planung das weitere Vorgehen mit der Deutschen Telekom abzustimmen.

## 5.7 Sonstiges

Aufgrund der beschränkten Planungsinhalte der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sind gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Stand der Bauleitplanung keine relevanten Auswirkungen der 1. Änderung auf weitere Planungs- und Umweltbelange zu erwarten. Soweit die 1. Änderung keine Festlegungen trifft, sind die Festsetzungen sowie Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Bekanntmachung vom 13. September 2013) einschließlich Begründung mit Anlagen weiterhin zu beachten.

## 6 Planungsstatistik

			<i>Veränderung d. 1. Änderung</i>
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 324.600	m <sup>2</sup>	unverändert
Bereich zeichnerischer Festsetzungen der 1. Änderung (= Änderungsbereich)	49.492	m <sup>2</sup>	
davon Gewerbegebiet (Nettobauland)	ca. 31.708	m <sup>2</sup>	ca. +390 m <sup>2</sup>
davon GE 1.1 (Teilfläche)	2.113	m <sup>2</sup>	
(Gesamtfläche GE 1.1 im Geltungsbereich 76.541 m <sup>2</sup> )			
GE 1.4	25.268	m <sup>2</sup>	
GE 1.5 (Teilfläche)	4.327	m <sup>2</sup>	
(Gesamtfläche GE 1.5 im Geltungsbereich 14.480 m <sup>2</sup> )			
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 11.682	m <sup>2</sup>	ca. -1.000 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 30	m <sup>2</sup>	unverändert
Öffentliche Grünflächen	ca. 6.071	m <sup>2</sup>	ca. +1.000 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	–		ca. -390 m <sup>2</sup>
max. überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Geltungsbereich	ca. 178.256	m <sup>2</sup>	
max. zulässige Geschossfläche im gesamten Geltungsbereich	ca. 326.367	m <sup>2</sup>	

## **7 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Erschließungsmaßnahmen**

Für das geänderte Straßennetz im Änderungsbereich ist der Ausbau bzw. die Neuherstellung der öffentlichen Verkehrserschließung und der Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich. Aufgabenträger der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen sind Zweckverband bzw. Stadt Leipheim.

In seiner Funktion als Grundstückseigentümer können dem Zweckverband zudem Kosten zur Durchführung der Baureifmachung der Gewerbegrundstücke entstehen (Rückbau, Altlastsanierung, Kampfmittelfreimessung, Entsorgungskosten etc.).

### **7.2 Bodenordnung**

Der Zweckverband ist Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich, soweit diese nicht als Gewerbegrundstücke bereits an Dritte veräußert wurden. Eine den jeweiligen Anforderungen der künftigen Gewerbenutzung entsprechende Grundstücksteilung ist durch die Vermarktung durch den Zweckverband als alleinigen Eigentümer der noch verfügbaren Gewerbeflächen sichergestellt. Die Grundstücksteilung der Gewerbegrundstücke erfolgt sukzessive mit der Veräußerung an Dritte. Demnach ist sichergestellt, dass keine bodenordnungsrechtlichen Hindernisse bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen.

## **8 Beteiligung Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 3 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 4 EnBW Ostwürttemberg DonauRies AG ODR, Ellwangen
- 5 Gemeinde Bubesheim, VG Kötz
- 6 Industrie- und Handelskammer, Augsburg (nur per E-Mail als PDF)
- 7 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München
- 8 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg
- 9 Kreishandwerkerschaft Günzburg
- 10 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 11 Stadt Günzburg, SG 61 – Stadtplanung
- 12 Stadt Leipheim
- 13 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

## **9 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bebauungsplan vom 19. Dezember 2016, redaktionell geändert am 5. Mai 2017

Begründung vom 19. Dezember 2016, redaktionell geändert am 5. Mai 2017

**10 Verfasser**

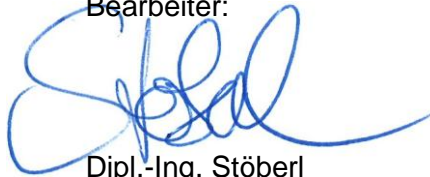
Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 19. Dezember 2016, redaktionell geändert am 5. Mai 2017



Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiter:



Dipl.-Ing. Stöberl

*Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet  
Landkreis Günzburg*

*Günzburg, den .....*

.....  
*Landrat Hubert Hafner  
Verbandsvorsitzender*