

Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal, nördlich der Alois-Mengele Straße“
in der aufgrund der Bebauungsplanänderung seit dem
07. September 2019 geltenden aktuellen Fassung

Textliche Festsetzungen

In die **Arbeitsfassung** gehen folgende Bestandteile dieses Bebauungsplans ein:

	Ausfertigungsdatum	Rechtskraft	BauNVO
- die Planzeichnung vom 30.03.1987	06.10.1987	27.01.1988	1977
- die Planzeichnung der 1. Änderung vom 13.11.1992 (Erweiterung für Frachtpostzentrum)	19.11.1992	12.12.1992	1990
- die Planzeichnung der 2. Änderung vom 15.10.2001 (Sondergebiet Autohof)	27.03.2002	05.04.2002	1990
- die Planzeichnung der 3. Änderung vom 12.12.2003 (Entertainment-Center, Straßenverbreiterung)	26.05.2004	05.06.2004	1990
- die Planzeichnung der 5. Änderung vom 11.01.2011 (Verkleinerung Geltungsbereich I)	22.02.2011	26.02.2011	----
- die Planzeichnung der 6. Änderung vom 26.07.2018 (Verkleinerung Geltungsbereich II)	05.09.2019	07.09.2019	----
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) vom 30.03.1987			
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 1. Änderung vom 13.11.1992			
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 2. Änderung vom 15.15.2001			
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 3. Änderung vom 12.12.2003			
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 4. Änderung vom 07.12.2007 (Diskothek im Sondergebiet Autohof)	14.12.2007	18.12.2010	1990
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 5. Änderung vom 11.01.2011			
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) der 6. Änderung vom 26.07.2019			
- die Begründung in der Fassung vom 30.03.1987			
- die Begründung der 1. Änderung in der Fassung vom 13.11.1992			
- die Begründung der 2. Änderung in der Fassung vom August 2002			
- die Begründung der 3. Änderung in der Fassung vom 12.12.2003			
- die Begründung der 4. Änderung in der Fassung vom 07.12.2007			
- die Begründung der 5. Änderung in der Fassung vom 11.01.2011			
- die Begründung der 6. Änderung in der Fassung vom 26.07.2018			

- b) Parkplatz
Für Lkw einschließlich Busse können maximal 100 Stellplätze, für Pkw maximal 200 Stellplätze errichtet werden.
- c) Gastronomie
Restaurant mit bis zu 200 Sitzplätzen,
SB-Restaurant / Fast Food mit bis zu 150 Sitzplätzen.
Der Gastronomie muss ein Kinderspielplatz mit mindestens 300 m² Fläche zugeordnet werden.
- d) Hotel
Es sind maximal 100 Betten zulässig. Ein Gastronomieangebot ist nicht zulässig.
- e) Als unselbständige Bestandteile der Gastronomie oder des Hotels sind ein Fitnessbereich mit maximal 200 m², eine Kegelbahn mit maximal 150 m², ein Freizeitraum mit maximal 100 m² und ein Schwimmbad mit maximal 500 m² Bruttogeschossfläche sowie Wasch- und Duschräume für Lkw-Fahrer zulässig.
- f) Spielhallen *
Es sind Maximal 620 m² Gesamtnutzfläche für Spielhallen zulässig.
- g) Diskotheken **
Es sind maximal 1.350 m² Grundfläche für Diskotheken und maximal 200 m² an überdachten Außenterrassen zu Bewirtschaftungszwecken zulässig. Die für die Diskothek erforderlichen Stellplätze werden nicht auf die in § 2 Nr. 2.2 b) aufgeführten Pkw-Stellplätze angerechnet.
- h) Eine für alle Reisenden offen stehende überkonfessionelle Autobahnkapelle ist zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse:

3.1.1 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze *** **redaktionell o.k.**

3.2 Baumassenzahl (BMZ) und Grundflächenzahl (GRZ)

3.2.1 5.5 = Baumassenzahl

Wieviel Kubikmeter umbauten Raumes je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, errechnet sich aus der BMZ, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl im Rechteck festgesetzt wird.

* § 2 Nr. 2.2 f neu eingefügt mit Wirkung ab 05.06.2004 durch die 3. Bebauungsplanänderung

** § 2 Nr. 2.2 g neu eingefügt mit Wirkung ab 18.12.2010 durch die 4. Bebauungsplanänderung

*** § 3 Nr. 3.1.1 in der ab 12.12.1992 geltenden Fassung der 1. Bebauungsplanänderung

3.2.2 0,6 = Grundflächenzahl

Wieviel von der Fläche des Baugrundstückes höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, errechnet sich aus der GRZ, die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl festgesetzt wird.

3.3 Traufhöhe

z.B.
TH = 9,00 m

Mit Ausnahme des äußeren Bauschutzbereichs der 380 kV-Leitung der RWE – vgl. 10.6.2 dieser Satzung – ist maximal die in der Planzeichnung angegebene Traufhöhe zulässig. *

Redaktionell für den Rest o.k.

Maßgebend für die Festlegung der Traufhöhe sind:

1. Die Höhenkote der zugehörigen Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Mitte).
2. Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut; bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Silos und andere technische Anlagen. Ausnahmen dürfen im Einzelfall nur dann zugelassen werden, wenn die Traufhöhe aus technischen oder produktionsspezifischen Gründen überschritten werden muss.

3.4 **



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung *betraf nur 1. Änderung*

§ 4 Bauweise und Baugrenze

4.1



Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise (o) (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Innerhalb der Baugrenzen (*des Frachtpostzentrums*) können auch längere Gebäude errichtet werden. ***

4.2



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

§ 5 Verkehrsflächen

5.1



Rechtlich öffentliche Straßen und Wege

* § 3 Nr. 3.3 Satz 1 in der ab 12.12.1992 geltenden Fassung der 1. Bebauungsplanänderung

** § 3 Nr. 3.4 neu eingefügt in Planzeichnung und Satzung mit Wirkung ab 12.12.1992 durch die 1. Bebauungsplanänderung und irrtümlich gestrichen nur in der Satzung mit Wirkung ab dem 05.04.2002 durch die 2. Bebauungsplanänderung. Folge: Perllinie rechtskräftig in der Planzeichnung, wird redaktionell in der Satzung belassen.

*** § 4 Nr. 4.1 Satz 2 neu eingefügt mit Wirkung ab 12.12.1992 durch die 1. Bebauungsplanänderung [Änderungsgeltungsbereich betrifft nur die Fläche des Frachtpostzentrums]

5.2  Straßenbegrenzungslinie

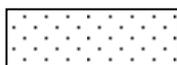
5.3 Grundstückszufahrten östlich der Planstraße A, nördlich der Alois-Mengele-Straße und südlich der Planstraße B.

Der Graben und das Straßenbegleitgrün dürfen nur für die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen bzw. verrohrt werden. Je Grundstück darf jedoch nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 7,00 m angelegt werden.

5.4  An so gekennzeichneten Bereichen dürfen keine Grundstückszufahrten errichtet werden.

§ 6 Grünflächen und Pflanzgebote

6.1  Öffentliche Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG



Private Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauernd zu unterhalten. Die auf Fl.Nr. 513, Gemarkung Deffingen, festgesetzte öffentliche Grünfläche ist so zu gestalten, dass eine durchschnittliche Geländehöhe von 453,60 m über NN nicht überschritten wird. * Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund deutscher Baumschulen [BdB]), Pinneberg, 1984/1, entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen.

6.1.1



Bäume im Bereich Winkelgraben

Alnus glutinosa (Schwarzerle)

Solitär, 3-4 Grundstämme, 3 mal verschult, mit Ballen
250 – 300 cm hoch (3 x v., m.B.)

(Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

Salix alba (Silberweide)

Hochstamm, 3-4 mal verschult, Stammumfang in 1 m Höhe gemessen 16-18 cm

(Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

6.1.2



Bäume an der Alois-Mengele-Straße

Hochstämme, 3 x v., 16-18 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

Quercus robur (Stieleiche)

Fraxinus excelsior (Esche)

* § 6 Nr. 6.1 Satz 2 neu eingefügt mit Wirkung ab 12.12.1992. durch die 1. Bauungsplanänderung

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Tilia cordata	(Winterlinde)

6.1.3 Außerhalb der Gebiete nach Ziff. 6.1.1 und 6.1.2 sind folgende Bäume zu pflanzen:



Hochstämme, 3-4 x v., Stammumfang in 1 m Höhe gemessen 20-25 cm (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Acer platanoides	(Spitzahorn)

6.1.4 Flächige Gehölzpflanzung aus Bäumen 2. Wuchsklasse und Sträuchern

Bäume 2. Wuchsklasse

Heister, 2 x v., 150-200 cm hoch (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

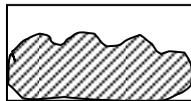
Acer campestre	(Feldahorn)	ca. 5 %
Carpinus betulus	(Hainbuche)	ca. 5 %
Prunus avium	(Vogelkirsche)	ca. 5 %
Sorbus aria	(Mehlbeere)	ca. 5 %
Sorbus intermedia	(Oxelbeere)	ca. 5 %

Sträucher

2 x v., 60-100 cm hoch (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)	ca. 15 %
Coryllus avellana	(Hasel)	ca. 15 %
Crataegus monogyna	(Weißdorn)	ca. 15 %
Salix caprea	(Salweide)	ca. 15 %
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)	ca. 15 %

6.1.5



Gehölzpflanzung aus Sträuchern mit einer Wuchshöhe bis 4 m, 2 x v., 60-100 cm hoch (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

Gehölzarten:

Salix caprea	(Salweide)
Ligustrum vulgare	(Rainweide)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Salix cinerea	(Aschweide)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)

6.1.6



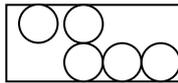
Gehölzpflanzung aus Sträuchern, mit einer Wuchshöhe bis 3 m, 2 x v., 60-100 cm hoch (Gütebestimmungen für Baum-

schulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)

Gehölzarten:

Rosa multiflora	(Vielblütige Rose)
Salix aurita	(Öhrchenweide)
Salix purpurea	(Purpurweide)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus racemosa	(Traubenholunder)
Ligustrum obtusifolium var. regelianum	(Rainweide)

6.2



Fassung für die Industriegebiet:

Bei Innutzugnahme eines Gewerbegrundstücks ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum nach Ziff. 6.1.3 auf geeignetem Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Fassung für das Sondergebiet Autohof:

Pro 500 m² Gebäudefläche und sonstiger wasserundurchlässig befestigter Grundstücksfläche und pro 1000 m² wasserdurchlässig befestigter Grundstücksfläche ist ein Großbaum nach § 6.1.3 oder sind zwei Kleinbäume nach § 6.1.4 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. *

6.3

Grünflächen, die nicht zur Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehen sind, sind als zweimahdige Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4

Fassung für die Industriegebiet:

Auf Parkplätzen ist pro fünf Pkw-Stellplätzen ein Baum nach Ziffer 6.1. zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Standfläche für den Einzelbaum muss mindestens 12 m² betragen.

Fassung für das Sondergebiet Autohof:

Auf Parkplätzen ist pro fünf Pkw-Stellplätzen und pro drei Lkw-Stellplätzen ein Großbaum nach Ziffer 6.1.3 oder sind zwei Kleinbäume nach § 6.1.4 zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Im Sondergebiet Autohof sind mindestens 50 % dieser Bäume als Gebieteingrünung zu pflanzen. **

6.5

Straßenrandflächen, Abstandsflächen und Reserveflächen sind mit einer zweimahdigen Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ferner sind die Erweiterungsflächen, nicht ständig genutzte Lagerplätze und Verkehrsreserven mit einer zweimahdigen Wiese zwischenzubegrünen.

6.6

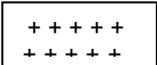
Fassadenflächen ab 50 m² ungegliederter fensterloser Fläche sind zu begrünen. Bei Metallfassadenverkleidung sind geeignete architektonische Elemente (Gitter, Spanndrähte) anzu-

* § 6 Nr. 6.2 in der ab 05.04.2002 geltenden Fassung der 2. Bebauungsplanänderung

** § 6 Nr. 6.4 in der ab 05.04.2002 geltenden Fassung der 2. Bebauungsplanänderung

bringen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.
Zu verwendende Arten für die Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba	(Waldrebe)
Hedera helix	(Efeu)
Parthenocissus quinquefolia	(Wilder Wein)
Parthenocissus tricuspidata	(Wilder Wein)

- 6.7 Mit dem Antrag für die Grundstücksbebauung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 6.8 Die Alleen und das Straßenbegleitgrün sind unmittelbar nach Herstellung der Erschließungsanlagen zu pflanzen. Die Bepflanzung der Grundstücke ist eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung zu vollenden.
- 6.9 Im Bereich der Bauschutzbereiche der Freileitungen darf die Bepflanzung die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.
- 6.10 Das Gebiet des Winkelgrabens ist naturnah zu gestalten. Der gesamte Winkelgraben ist mit wechselfeuchten Übergangsbereichen und Aufweitungen naturnah auszuformen; er ist zur Fläche nach Art. 6 d Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu entwickeln.
- 6.11 Entlang der Nordseite der Alois-Mengele-Straße ist als Ersatz für den zu verfüllenden Graben (Fl.Nr. 531) ein neuer Graben anzulegen. Dieser neue Graben ist naturnah auszuformen.
- 6.12  Flächen für landwirtschaftliche Nutzung

§ 7 Bodenversiegelung *

Im Sondergebiet Autohof dürfen folgende Begrenzungen der Bodenversiegelung nicht überschritten werden:

- maximal 50 % der Parkplatzflächen wasserundurchlässig befestigt,
- maximal 30 % der Grundstücksfläche bebaut
- maximal 80 % der Grundstücksfläche befestigt.

Stofflich nicht belastetes Niederschlagswasser muss versickert oder auf andere geeignete Weise dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

§ 8 Gestaltung, Wohnungen

* § 7 neu eingefügt mit Wirkung ab 05.04.2002 durch die 2. Bebauungsplanänderung

- 8.1  Dieses Zeichen legt die Ausrichtung des Hauptbaukörpers bei Flachdächern fest. Bei Satteldächern gibt dieses Zeichen die Firstrichtung an.
- 8.2 Im Plangebiet sind Flachdächer sowie Pultdächer und Satteldächer mit einer Neigung bis zu 20° zulässig.
- 8.3 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) müssen entweder in einem Bürogebäude bzw. Verwaltungsgebäude oder in die Fabrikationsgebäude selbst integriert werden. Wohnungen in der Form üblicher freistehender Ein- oder Zweifamilienhäuser sind nicht erlaubt. Die Wohnungen müssen durch bauliche Maßnahmen (Orientierung, Schallschutzfenster etc.) gegen die zu erwartenden Lärmimmissionen des Industriegebietes ausreichend abgeschirmt werden.
- § 9 Einfriedungen, Stützmauern**
- 9.1 Alle Einfriedungen dürfen einschließlich eines max. 20 cm hohen Sockels nicht höher als 2,00 m sein. Ausschlaggebend ist jeweils die Oberkante der Straße, des Gehweges oder des vorhandenen Geländes.
- 9.2.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen oder Grünflächen und zum Außenbereich hin müssen in verzinktem Maschendrahtzaun oder in verzinktem Stahlgewebe an Stahl- oder Betonsäulen hergestellt werden. Sie müssen mit bodenständigen Hecken im Sinne des § 6 Nr. 6.1.4, 6.1.5 und 6.1.6 dieser Satzung hinterpflanzt werden.
- 9.2.2 Die private Grünfläche am Westrand (unter der 110-kV-Freileitung) muss nach Westen zu den landwirtschaftlichen Flächen hin offen bleiben und darf nicht eingefriedet werden. Eine Einfriedung ist hier am Westrand des festgesetzten Industriegebietes ohne Hinterpflanzung zulässig.***
- 9.3 Stützmauern sind an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig. Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken und zu den Straßen sind im Verhältnis von max. 1:2 anzuböschern und mit Pflanzen der in § 6 vorgeschriebenen Arten und Größen landschaftsgärtnerisch zu begrünen.
- 9.4  Die so gekennzeichnete Fläche darf nicht eingefriedet werden. *

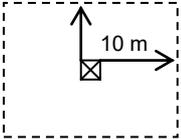
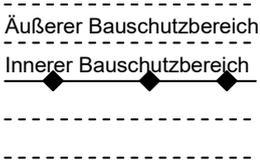
* § 9 Nr. 9.4 neu eingefügt mit Wirkung ab 12.12.1992 durch die 1. Bebauungsplanänderung

*** § 9 Nr. 2.1 neu eingefügt mit Wirkung ab 07.09.2019 durch die 6. Bebauungsplanänderung

§ 10 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der einzelnen Baugrundstücke wird auf 2.000 m² festgesetzt.

§ 11 Sonstige Festsetzungen

- 11.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 11.2  Abgrenzung zwischen Teilbereichen des Bebauungsplans mit unterschiedlichen Festsetzungen **
- 11.3  Industriestammgleis
- 11.4  Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen mit Maßangabe in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke der bei km 50.967 in die Bundesstraße 16 einmündenden Alois-Mengele-Straße dürfen – außer Zäunen – Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art sowie Haufen, Stapel und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,90 m über eine auf Fahrbahnhöhe gedachte Ebene erheben würden.
- 11.5  Standort für eine Transformatorstation
- 11.6  Bestehender Hochspannungsmast Nr. 110 der RWE mit jeweils 10,00 m breitem Schutzbereich (ab Fundamentaßenkante). Innerhalb dieses Schutzbereichs ist ein Geländeabtrag nicht zulässig.
- 11.7  380 kV-Leitung mit innerem und äußerem Bauschutzbereich
- 11.7.1 Der innere Bauschutzbereich darf nicht bebaut werden. Er darf auch nicht als Lagerplatz verwendet werden.
- 11.7.2 Der äußere Bauschutzbereich darf baulich genutzt werden. Die in der Planzeichnung für den jeweiligen Bereich festgesetzte Höhe an OK Attika bzw. OK First darf nicht überschritten werden.

** § 11 Nr. 11.2 neu eingefügt mit Wirkung ab 05.04.2002 durch die 2. Bebauungsplanänderung

11.7.3

Gilt nur für das Sondergebiet Autohof

Im gesamten Bauschutzbereich sind Wohnnutzungen, Kinderspielflächen und Tankstellen nicht zulässig. Im Schutzbereich dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen. Anpflanzungen im Anschluss an den Schutzbereich sind in ihren Endwuchshöhen so zu staffeln, dass bei Baumbruch eine Beschädigung der Leitung vermieden wird. *

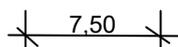
11.8.1



Im Bauschutzbereich der 110 kV-Freileitung gilt eine Pflanzhöhenbeschränkung von maximal 3 m Höhe.***

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

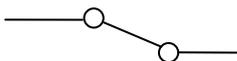
I. im Bebauungsplan:



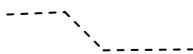
Maßzahlen

566

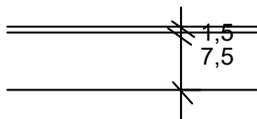
Flurstücksnummern



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen



Unterteilung der Verkehrsflächen mit Maßgabe in Metern



Bestehender Graben, der verlegt wird, mit Flurstücknummer



110 kV-Freileitung mit Bauschutzbereichen (LEW Verteilnetz GmbH)****

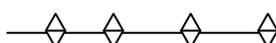
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe



Bestehender Mast der 10/20 kV-Leitung der LEW (wird abgebaut)



Böschung mit Hangkante



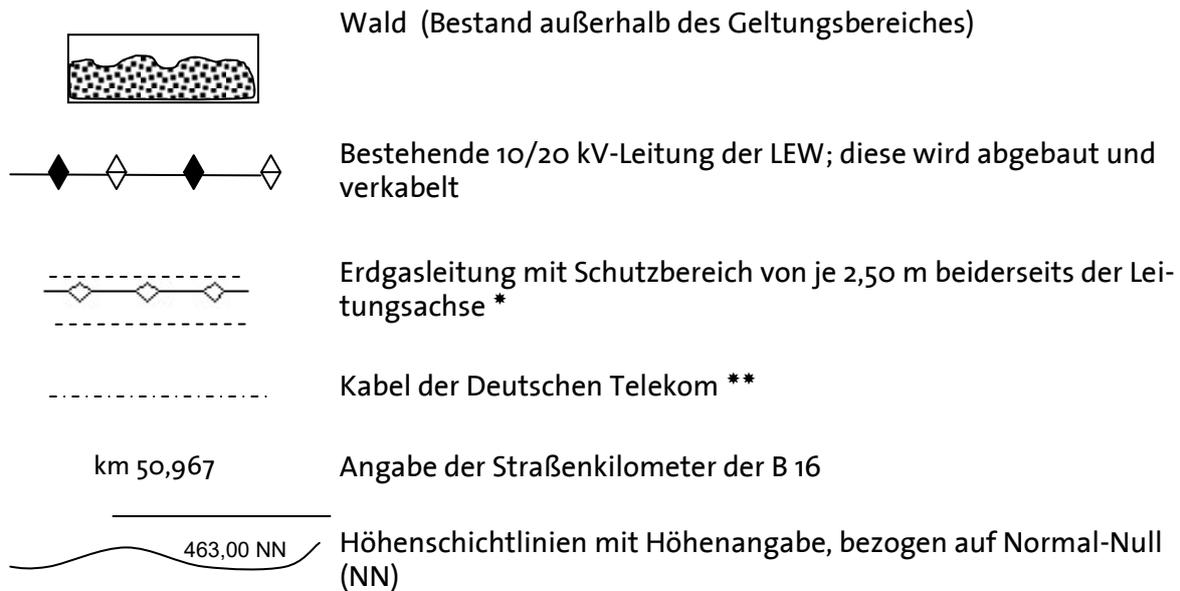
Erdgasleitung Kötz-Günzburg (außerhalb des Geltungsbereiches)

* § 11 Nr. 11.7.2 neu eingefügt mit Wirkung ab 05.04.2002 durch die 2. Bebauungsplanänderung

** § 11 Nr. 8 gestrichen mit Wirkung ab 07.09.2019 durch die 6. Bebauungsplanänderung

*** § 11 Nr. 8.1 neue Fassung mit Wirkung ab 07.09.2019 durch die 6. Bebauungsplanänderung

**** Hinweise neu eingefügt mit Wirkung ab 07.09.2019 durch die 6. Bebauungsplanänderung



II. im integrierten Grünordnungsplan:

Der Freiflächengestaltungsplan gemäß Ziff. 6.7 der Festsetzungen sollte bei geeigneten Dachflächen eine Extensivbegrünung mit einfachem technischem Aufwand dort zum Inhalt haben, wo es die Dachkonstruktionsverhältnisse erlauben. Zur Begrünung auf ca. 5 cm magerem Substrat eignen sich folgende Arten:

Festuca rupicaprina	(Schwingel)
Melica ciliata	(Perlgras)
Petrorhagia saxifraga	(Steinnelke)
Potentilla verna	(Frühlingsfingerkraut)
Sedum album	(Schneepolster)
Sedum acre	(Scharfer Mauerpfeffer)
Sedum sexangulare	(Walzen-Sedum)
Sempervivum tectorum	(Dachwurz)
Thymus serpyllum	(Thymian)

C) Beilage

Die Begründung vom 30.03.1987 wird um die Begründung vom 13.11.1992, August 2001, 12.12.2003, 07.12.2007, 11.01.2011 und 26.07.2018 ergänzt.

* Neu eingefügt mit Wirkung ab 26.02.2011 durch die 5. Bebauungsplanänderung

** Neu eingefügt mit Wirkung ab 26.02.2011 durch die 5. Bebauungsplanänderung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 54 der Stadt Günzburg für das Industriegebiet im Günzthal, nördlich der Alois-Mengele-Straße, im Stadtteil Deffingen

Begründung

1. Aufstellungsbeschluß und Verfahren

Mit Stadtratsbeschluß Nr. 11 vom 11.02.1981, ergänzt durch Beschluß vom 17.03.1982, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 für das Gebiet südlich der Autobahn und westlich der B 16 im Stadtteil Deffingen beschlossen. Geplant war ursprünglich ein Gewerbe- und Industriegebiet mit einer Größe von ca. 22,00 ha. Der Geltungsbereich reichte ursprünglich fast bis zur Bundesstraße 16 im Osten.

Das Bauleitplanverfahren wurde mit dieser großen Lösung durchgeführt:

- a) Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a BBauG vom 20.09.1982 bis 20.10.1982
- b) Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 5 BBauG in der Zeit vom 10.09.1982 bis 20.10.1982
- c) Öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 13.01.1986 bis 14.02.1986 (zusammen mit dem Grünordnungsplan)

Die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen führte zu einer Reduzierung der Bauflächen um ca. 8,50 ha. Vor allem die landwirtschaftlich wertvolleren Flächen im Osten (Hanglage) sollten geschont werden. Damit wurde den Bedenken der Landwirte entsprochen.

Der neue, reduzierte Geltungsbereich beschränkt sich nur noch auf die Talebene, die östliche Grenze bildet eine vorhandene Hangkante (Übergang der Talebene in Hanggelände).

Der neue Geltungsbereich und der neue Vorentwurf wurden in den Stadtratssitzungen vom 15.07.1986 und 13.10.1986 gebilligt. Das Bebauungsplanverfahren gemäß BBauG wird daher ab der „Phase § 2 a Abs. 6 BBauG“ wiederholt.

2. Planung

Die Ausarbeitung des neuen Bebauungsplanes mit reduziertem Geltungsbereich wurde dem Stadtbauamt, die Ausarbeitung des Grünordnungsplanes den Landschaftsarchitekten Aufmolk und Hirschmann aus Nürnberg, übertragen.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Große Kreisstadt Günzburg, als Mittelzentrum an den Entwicklungsachsen Neu-Ulm / Augsburg und Neu-Ulm / Ingolstadt gelegen, hat nach Vollzug der Gemeindegebietsreform das Gebiet von bisher 2.436,93 ha auf 5.537,23 ha erweitern können.

Mit diesem Flächenzuwachs ergab sich die Notwendigkeit, den Gesamtbereich im Zusammenhang bauleitplanerisch zu erfassen, zumal für einige Stadtteile, so auch für Deffingen, kein Flächennutzungsplan vorhanden ist. Die Stadt hat sich daher bereits vor Vollzug der Eingemeindungen entschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ausarbeiten zu lassen.

Die Erhebungen und Planüberlegungen sind inzwischen soweit fortgeschritten, daß – abgestimmt auf den Bedarf – ein Nutzungskonzept erarbeitet werden konnte.

Die Erörterung der Planungsziele für den Flächennutzungsplan hat den Mangel an Gewerbe- und Industriegebietsflächen, die Gleisanschlußmöglichkeit bieten, verkehrsgünstig gelegen sind und wegen des größeren Abstandes zu Wohngebieten einen höheren Emissionspegel zulassen, erkennen lassen.

Diesen Anforderungen wird das Gebiet südlich der Autobahn und westlich der B 16 im Stadtteil Deffingen gerecht.

Außerdem wurde durch die Betriebsverlagerung der Firma Mengele an dieser Stelle bereits ein Industriegebiet im Günzthal erschlossen, dessen voll ausgebaute, bisher beidseitig anbau- freie Zufahrtsstraße als Haupterschließung des Baugebietes Nr. 54 verwendet werden kann. Die äußerst günstige Lage des Gebietes zur BAB 8 Stuttgart – München und zur B 16 gewährleistet eine zügige und unproblematische Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Die Stadt Günzburg hat daher die Aufplanung dieser Fläche als vordringlich angesehen, da eine Stärkung der Funktion des Mittelzentrums unter anderem auch vom Angebot attraktiver Gewerbe- und Industriegebiete, die optimale Voraussetzungen bieten, abhängt.

4. Planerische Erläuterung

4.1 Voruntersuchungen

4.1.1 Lage

Das geplante Gewerbegebiet liegt in der Gemarkung Deffingen, Stadtteil der Stadt Günzburg, südlich der Autobahn A 8, westlich der bestehenden Bundesstraße 16, am östlichen Talrand der Günz.

Das Baugebiet schließt südlich an das bestehende Werk der Firma Mengele, Maschinenfabrik und Eisengießerei, Günzburg, und an die Alois-Mengele-Straße an. Das Industriegebiet der Firma Mengele wurde als Bebauungsplan Nr. 30 vom 07.02.1979 durch das Stadtbauamt Günzburg geplant. Dieser Bebauungsplan ist jedoch noch nicht rechtskräftig.

4.1.2 Topographie

Das Baugebiet liegt bis zum in Süd-Nordrichtung verlaufenden Winkelgraben in ebener Tallage der Günz auf ca. 456,00 m über NN.

Vom Winkelgraben steigt das Gelände bis zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches um ca. 4,00 m auf ca. 460,00 über NN an. Die Grenze im Osten bildet ein in Nord-Süd verlaufender Feldweg.

4.1.3 Baubeschränkungen

Das Baugebiet wird von 4 Hochspannungsfreileitungen überspannt. Am westlichen Rand tangiert die 110 kV-Leitung QVa der LEW mit einem Schutzbereich von je 25 m das Gebiet.

Von Südwest nach Nordost kreuzt die 380 kV-Leitung Dellmensingen – Meitingen der RWE mit einem inneren Bauschutzbereich von je 16 m und einem äußeren Schutzbereich von je 20,00 m das Gebiet. Im inneren Bauschutzbereich darf aus Sicherheitsgründen nicht gebaut werden. Auch Lagerplätze dürfen hier nicht errichtet werden. Deshalb verlaufen in der Planzeichnung die Baugrenzen parallel zu diesem Schutzbereich, jeweils 16,00 m beidseits der Leitungsachse.

Im äußeren Schutzbereich (jeweils 20,00 m ab innerem Schutzbereich) dürfen bauliche Anlagen bis zu den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (bezogen auf Normal-Null NN) errichtet werden. Diese Höhenangaben wurden mit dem Betreiber der Hochspannungsleitung (RWE-Essen) abgestimmt. Der Mastschutzbereich mit einem Radius von 20,00 m darf weder als Bau- noch als Stellfläche benützt werden.

Die in Nord-Südrichtung verlaufende 10/20 kV-Leitung S XIII n der LEW wird abgebaut und verkabelt.

Im Süden tangiert die 10/20 kV-Doppelleitung S XIII/U XIII der LEW mit einem Bauschutzbereich von je 12,50 m von Osten nach Westen das Gebiet. Auch hier wurden im Norden die Baugrenzen so festgesetzt, daß eine Bebauung im Schutzbereich nicht möglich ist. Die hier vorgesehene Bepflanzung darf nicht höher als 4,00 m werden.

Eine Wasserleitung DN 200 ist im Wirtschaftsweg westlich des Winkelgrabens zur Versorgung des Werkes Mengele verlegt.

4.1.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die an der Südgrenze des Bebauungsplanes bereits bestehende Alois-Mengele-Straße zum Werk der Firma Mengele gesichert. Für Radfahrer und Fußgänger aus Richtung Deffingen und Günzburg können, nach entsprechendem Ausbau, bestehende Wirtschaftswege benutzt werden.

Die Alois-Mengele-Straße ist an die B 16 angeschlossen, die in ca. 600 m Abstand den Anschlußpunkt an die Autobahn A 8 erreicht.

Ein Industriegleisanschluß an die Bahnlinie Günzburg – Mindelheim, die am westlichen Rand des Baugebietes vorbeiführt, ermöglicht die Ansiedlung von Industriebetrieben, die einen Bahnanschluß wünschen bzw. benötigen.

4.2 Innere Erschließung

Das Gebiet wird über die Planstraße A an die vorhandene Alois-Mengele-Straße angeschlossen. Diese Straße verläuft parallel zum bestehenden Winkelgraben.

Im Norden zweigen jeweils in östlicher und westlicher Richtung die Planstraße B und Planstraße C ab, die das restliche Gebiet erschließen. Sie enden jeweils mit einem Wendehammer. Die Planstraßen B + C wurden bewußt größtenteils in den inneren Bauschutzbereich der 380 kV-Leitung Dellmensingen – Meitingen gelegt, um so die nicht unterbaubaren Flächen optimal zu nutzen. Damit ergeben sich für die einzelnen Baugrundstücke weniger Nutzungsbeschränkungen.

In nördlicher Verlängerung der Planstraße A erschließt ein Feldweg die landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb des Geltungsbereiches. Der bestehende Feldweg im Osten bleibt ebenfalls erhalten.

4.3 Grünordnung

4.3.1 Erfordernis

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 54 „Günztal“ gemäß § 2 Abs. 5 BBauG wurden von der Regierung von Schwaben (Schreiben 800-8291.0/14) und dem Landratsamt Günzburg als Untere Naturschutzbehörde (Schreiben 411 Az.: 173-2/8 vom 15.10.1982) Bedenken gegen den Bebauungsplan (allerdings zu der damals geplanten großen Lösung, die im Osten bis zur B 16 ausgedehnt war) aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes angemeldet und die Forderung nach einem qualifizierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erhoben, in dem Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild festgesetzt werden.

Gemäß Art. 3 BayNatSchG wird der Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 54 „Günztal“ und erlangt somit Rechtskraft. Der Grünordnungsplan wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

4.3.2 Situation

Das geplante Gewerbegebiet liegt in der Gemarkung Deffingen, südlich der Autobahn A 8, westlich der bestehenden Bundesstraße 16, auf einem zur Günz abfallenden Talgelände. Dabei wird westlich der Planstraße A die ebene Tallage der Günz auf ca. 454,5 m ü. NN in Anspruch genommen, östlich ein leichtes Hanggelände bis zu der bestehenden, in Süd-Nord verlaufenden Hangkante (Feldweg Fl.Nr. 985).

Naturräumlich handelt es sich dabei um den Talraum der Günz mit typischen Flußaueböden (30 cm Oberboden, Schluff, schluffige Sand- und Kiesschichten) und um die Hangfläche eines auslaufenden Riedelbereiches mit ackerfähigen Lehm-Böden auf Kies.

Grundwasser steht im Tal in ca. 1 – 2 m Tiefe an. In der leichten Hanglage sinkt der Grundwasserspiegel bis ca. 3,00 m unter Gelände.

Das Gelände wird im Süden von Waldflächen begrenzt, in dem auch die ehemalige Müllkippe liegt. Auf dem Gelände selbst befindet sich kein Gehölz- oder Baumbestand.

Die Talbodenflächen werden landwirtschaftlich als Grünland (Einstufung im Agrarleitplan als absolutes Grünland mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen), die Hangflächen durch Acker- und Grünlandnutzung genutzt (Einstufung im Agrarleitplan als Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen).

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan sind die Bereiche der beabsichtigten Bebauung als Gewerbegebietsflächen dargestellt.

Das Landschaftsbild wird noch als harmonisch ausgeglichen in seiner Wechselwirkung von grünlandgenutzter Talaue – Waldflächen – landwirtschaftlich genutztem Hangbereich bewertet.

4.3.3 Eingriffscharakter

Die durch den Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen sind als Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 6 BayNatSchG zu bewerten. Aus diesem Grunde entwickelt der Grünordnungsplan entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. Aspekte des Eingriffcharakters sind:

- Inanspruchnahme mittlerer bis guter landwirtschaftlicher Produktionsflächen und ihre Versiegelung
- Beeinträchtigung eines Frischluftentstehungsgebietes mit Bedeutung für die lokalklimatische Situation des Stadtgebietes Günzburg
- Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes im Randbereich der Günz
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit den Baumaßnahmen eines Gewerbegebietes

4.3.4 Vorgeschlagene Maßnahmen zur Grünordnung

Dem Eingriff wird durch die Grünordnungsplanung mit einem Katalog von Festsetzungen begegnet. Dazu gehören

- das unter Ziff. 6.1 festgesetzte Pflanzgebot in öffentlichen und privaten Flächen
- die unter Ziff. 6.2 bis 6.6 getroffenen Festsetzungen zur Begrünung gewerblich genutzter Flächen
- die Festsetzungen zur Durchsetzung und Realisierung in Ziff. 6.7, 6.8 und 6.9.

Für den Bereich B 16 neu / Einmündung Alois-Mengele-Straße sind in der vorliegenden Planfassung keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Nach Planfeststellung der B 16 neu sind für diesen Bereich grünordnerische Maßnahmen ergänzend aufzunehmen und an das Grünordnungskonzept des Industriegebietes anzupassen.

Der Hinweis zur Begrünung von Dachflächen sollte in dem Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Baugesuches Berücksichtigung finden, sofern es die architektonische Ausformung des Gebäudes erlaubt.

4.4 Immissionsschutz

Die Lage des Baugebietes erfordert keine Einschränkungen der Emissionen nach außen. Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber etc. müssen – sofern sie ausnahmsweise genehmigt werden – durch bauliche Maßnahmen (Orientierung, Schallschutzfenster etc.) gegen Immissionseinwirkungen ausreichend geschützt werden, um ein gesundes Wohnen zu gewährleisten.

5. Angaben über Bauflächen

5.1 Gebietsgrößen

Das gesamte, innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfaßt ohne Alois-Mengele-Straße und Sichtdreieck an der B 16 ca. 12,70 ha.

Davon entfallen auf

- Straßen, Wendehämmer und Straßenbegleitgrün	0,77 ha =	6,00 %
- Feldwege	0,10 ha =	0,7 %
- Graben samt Uferzonen	0,42 ha =	3,30 %
- Öffentliche Grünflächen	1,86 ha =	14,65 %
- Bahngleis	0,34 ha =	2,67 %
- Industrieaufläachen	<u>9,21 ha =</u>	<u>72,68 %</u>
	12,70 ha ≙	100 %

6. Bautechnische Erläuterung

- 6.1 Baugrund
Das landwirtschaftlich genutzte Wiesengelände weist nach einer bodenmechanischen Untersuchung des Instituts für Erd- und Grundbau, Dr. Ing. Waschek, Nachf., unter einer ca. 30 cm dicken Oberbodenschicht unterschiedlich dicke Schluff- und schluffige Sand- und Kiesschichten mit hoher Frostempfindlichkeit auf. Grundwasser steht in ca. 1-3 m Tiefe an.
- 6.2 Erschließung
- 6.2.1 Wasserversorgung
Das Baugebiet kann über die bestehende, westlich des Winkelgrabens verlegte Wasserleitung DN 200 ausreichend mit Wasser versorgt werden.
- 6.2.2 Abwasser
Im Februar 1987 wurde vom Ing.-Büro Dippold und Gerold, Dillingen, eine Abwasserstudie für dieses Gebiet durchgeführt.
- Das Ergebnis dieser Studie im Wortlaut:

Studie

zur Abwasserbeseitigung der Großen Kreisstadt Günzburg a.d.Donau
im „Industriegebiet im Günztal“

Allgemeines

Die Große Kreisstadt Günzburg a.d.Donau beabsichtigt, das „Industriegebiet im Günztal“ zu erschließen. Das Gebiet liegt südlich der Bundesautobahn Stuttgart – München und schließt nördlich an das bestehende Industriegebiet „Deffingen“ (Fa. Mengele) an.

Aufgrund der Topographie im betrachteten Einzugsgebiet erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle im freien Gefälle in die Günz geleitet, während das Schmutzwasser in Freispiegelkanälen bis zu einem zentralen Punkt gesammelt und von dort über ein Pumpwerk zur örtlichen Kanalisation gefördert wird.

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es festzustellen, ob es technisch und wirtschaftlich sinnvoller ist, das Industriegebiet an die Kanalisation der Gemeinde Kötz oder an die Kanalisation von Günzburg anzuschließen.

Die innere Erschließung des Industriegebietes und die Ableitung des Regenwassers in die Günz sind nicht Gegenstand der vorliegenden Studie.

Beschreibung der Lösungsvarianten

Übersicht

Neben der Möglichkeit, an die vorhandene Kanalisation von Kötz anzuschließen, sind insgesamt 5 Möglichkeiten denkbar, an die Kanalisation der Stadt Günzburg anzuschließen.

Variante 1: Anschluß der Kanalisation Kötz

Die Variante 1 sieht den Anschluß an den Freispiegelkanal der Gemeinde Kötz vor, der im Zuge der Erschließung des Industriegebietes „Deffingen“ bis an das Pumpwerk zur Entsorgung der Fa. Mengele verlegt worden ist.

Variante 2: Anschluß an Kanalisation Wasserburg

Die Variante 2 sieht den Anschluß an den Schmutzwasserkanal des Stadtteils Wasserburg vor. Eine nähere Untersuchung des weiterführenden Kanals in Wasserburg zeigt jedoch, daß dieser, aufgrund des vorhandenen schwachen Sohlgefälles, nicht in der Lage ist, die zusätzlichen Wassermengen aus dem Industriegebiet aufzunehmen. Aufgrund dessen wird die Variante 2 im folgenden nicht weiter berücksichtigt.

Variante 3: Anschluß an Kanalisation Denzingen

Die Variante 3 sieht den Anschluß an die bestehende Kanalisation des Stadtteils Denzingen unterhalb des bestehenden Pumpwerks PW 1 vor, so daß eine erneute Anhebung des Abwassers nicht erforderlich ist.

Variante 4: Anschluß an Kanalisation Deffingen

Die Variante 4 sieht den Anschluß an die bestehende Kanalisation im Stadtteil Deffingen vor. Bei dieser Variante muß, wie bei der folgenden, die zusätzliche Energie im nachfolgenden Pumpwerk PW 4 berücksichtigt werden. Die Einflüsse auf die übrigen Sonderbauwerke, wie z.B. Regenüberlaufbecken, wurden bei der hier vorliegenden Untersuchung bei keiner Variante berücksichtigt.

Variante 5: Anschluß an Kanalisation Günzburg (PW 4)

Die Variante 5 sieht den Anschluß an das geplante Pumpwerk 4 vor. Dabei wird das Abwasser im Pumpwerk 4 ein zweites Mal gehoben und dann dem geplanten Hauptsammler in der geplanten B 16 zugeführt.

Variante 6: Anschluß an Kanalisation Günzburg (B 16)

Die Variante 6 sieht den Anschluß an die geplante Kanalisation in der geplanten B 16 unter Verzicht auf eine Zwischenhebung im geplanten Pumpwerk PW 4 vor.

Kostenermittlung

Grundlage der Kostenermittlung

Investitionskosten

Bei allen untersuchten Varianten wurden die Investitionskosten für die Rohrleitungen und für den bau- sowie maschinentechnischen Teil des Pumpwerkes ermittelt.

Aufgrund neuester Ausschreibungsergebnisse ergibt sich für die Druckleitungen einschließlich aller Erschwernisse wie Kreuzung der Bundesautobahn, der Bahngleise der Fa. Mengele usw. ein Einheitspreis von 200.- DM/lfm. Der bauliche Teil des Pumpwerkes wurde für alle Varianten gleich zu 150.000.- DM angesetzt.

Für den maschinentechnischen Teil des Pumpwerkes wurden von einschlägigen Herstellern Preisangebote für die Pumpen mit unterschiedlicher Motorleistung eingeholt.

Mit diesen Grundlagen ergeben sich für die einzelnen Varianten folgende Herstellungskosten:

	Rohrleitungen	Bauwerke	Maschinen	Summe Investitionskosten
	Tsd. DM	Tsd. DM	Tsd. DM	Tsd. DM
Variante 1	300,0	150,0	34,1	484,1
Variante 2	---	---	---	---
Variante 3	540,0	150,0	35,2	725,2
Variante 4	310,0	150,0	38,0	498,0
Variante 5	500,0	150,0	36,6	686,6
Variante 6	540,0	150,0	37,4	727,4

Betriebskosten

Vorbemerkungen

Da es sich bei der vorliegenden Studie um eine vergleichende Untersuchung handelt, wurden die bei allen Varianten nahezu gleich hohen Betriebskosten für Wartung, Spülung und Reparatur der Rohrleitungen und Maschinen nicht berücksichtigt. Zur vergleichenden Berechnung wurden lediglich die unterschiedlichen Stromkosten berücksichtigt.

Elektrischer Anschlußwert des Pumpwerkes

Mit der Fördermenge von 25 l/s, dem Rohrdurchmesser von 200 mm und der spez. Rauigkeit $k_b = 0,25$ mm ergibt sich ein spezifischer Rohrreibungsverlust von 3,65 m/km. In der nachfolgenden Tabelle werden die elektrischen Anschlußwerte der einzelnen Varianten ermittelt:

Variante	1	3	4	5	6
----------	---	---	---	---	---

Druckleitungslänge	[m]	1.500	2.700	1,550	2.500	2.700
Rohrreibungsverlust	[m]	5,48	9,86	5,66	9,13	9,86
Wasserspiegel Sumpf m ü.NN		449,50	449,50	449,50	449,50	449,50
Auslaufhöhe	m ü.NN	455,40	453,10	470,70	456,30	466,00
Geod. Förderhöhe	[m]	5,90	3,60	21,20	6,80	16,50
Zuschlag	[m]	1,62	1,54	1,64	1,57	1,64
Manometrische Förderhöhe	[m]	13,00	15,00	28,50	17,50	28,00
Erforderliche elektrische Leistung				1)	1)	
N_e [kW]		8,00	9,20	20,60	16,60	14,10
				1)	1)	
Gewählter Normmotor	[kW]	10,00	11,50	25,50	20,50	18,00

1) Bei Variante 4 und 5 ist der zusätzliche Energieaufwand im Pumpwerk 4 berücksichtigt (Verbrauch: 5,9 kWh/h, Anschlußwert: 7,0 kW).

Jährliche Fördermenge

Aus Industrie- und Gewerbegebieten ist im allgemeinen ein Spitzenabfluß von $Q_g = 0,5 - 1,0$ l/s.ha zu erwarten. In der hier vorliegenden Studie wird mit $Q_g = 1,0$ l/s.ha gerechnet. Damit ergeben sich folgende Abwassermengen:

Spitzenabfluß		
12,5 ha x 1,0 l/s	=	12,5 l/s
Tagesmenge		
45 m ³ /h x 5 h/d	=	225 m ³ /d
Jahresmenge		
225 m ³ /d x 260 Ad/a	=	58.500 m ³ /a
Fremdwasserzuschlag 100 %	=	58.500 m ³ /a
Gesamtjahresmenge	=	117.000 m ³ /a
		=====

Bei einem Förderstrom von $Q_p = 25$ l/s (= 90 m³/h) beträgt die jährliche Förderdauer 1.300 h.

Jahresstromkosten

Bei Ansatz eines Leistungspreises von 320.- DM/a und eines Arbeitspreises von 0,20 DM/kWh ergeben sich folgende Jahresstromkosten:

Variante		1	3	4	5	6
el. Leistung	[kWh/h]	8,00	9,20	20,60	16,60	14,10
el. Anschluß	[kW]	10,00	11,50	25,50	20,50	18,00
Kosten für Stromverbrauch	[DM]	2.080	2.392	5.356	4.316	3.666
Kosten für Stromanschluss	[DM]	3.200	3.680	8.160	6.560	5.760
Jahresstromkosten	[DM]	5.280	6.072	13.516	10.876	9.426
	rd. [DM]	5.300	6.100	13.500	10.900	9.400

Dynamische Investitionsrechnung

Vorbemerkungen

Die Wirtschaftlichkeit verschiedener Planungsalternativen wurde früher meist auf der Grundlage der Jahreskosten verglichen. Die Jahreskosten werden als die Summe aus Abschreibung, Zins und Betriebskosten ermittelt. Da bei der Jahreskostenberechnung einige wichtige Faktoren wie z.B.

- Preissteigerung bei den Betriebskosten
- Reinvestitionen

- Zinsgutschriften für noch nicht investiertes Kapital nicht berücksichtigt werden, wird zu Vergleichszwecken besser die sogenannte „Dynamische Investitionsrechnung“ herangezogen. Dabei werden diese Faktoren mit berücksichtigt. Die Wirtschaftlichkeit verschiedener Alternativen kann dabei durch Bildung des Gegenwartswertes der zu vergleichenden Alternativen festgestellt werden. Der Gegenwartswert einer in Zukunft anfallenden Zahlung oder Zahlungsreihe gibt an, wieviel sie unter Zugrundelegung eines bestimmten Zinssatzes heute wert ist.

Durch einen entsprechenden Umrechnungsfaktor läßt sich aus dem Gegenwartswert auch die Annuität ermitteln. Bei den Berechnungen in der Studie wurde dem Gegenwartswert der Vorzug gegeben, weil dies in der Durchführung etwas einfacher ist. Bei der Ermittlung der Belastung des Trägers einer Anlage können dabei einmalige Zuschüsse direkt vom Gegenwartswert abgezogen werden.

Als Eingangsgröße in die dynamische Investitionsrechnung wurden angesetzt:

Betrachtungszeitraum:	50 Jahre
Lebensdauer:	
Rohrleitungen:	50 Jahre
Bauwerke:	25 Jahre
Maschinen:	12,5 Jahre

Zinsfuß:	7 %
jährliche Steigerung der Herstellungskosten:	6 %
jährliche Steigerung	

der Betriebskosten: 6 %

Der Betrachtungszeitraum sollte immer als ein gemeinsames Vielfaches der Lebensdauer der einzelnen Anlagenteile gewählt werden, um Restwertbildungen zu vermeiden. Die dynamische Investitionsrechnung wurde mit einer EDV-Anlage durchgeführt. Das Ergebnis ist in nachfolgenden Tabellen zusammengefaßt:

Bezeichnung	Herstellkosten DM	Betriebskosten DM	GWW der Herstellkosten DM	GWW der Betriebskosten DM
Variante 1				
1. Rohrleitungen	300.000.-	-,-	300.000.-	-,-
2. Bauwerke	150.000.-	-,-	268.615.-	-,-
3. Maschinen	34.100.-	5.300.-	115.368.-	210.494.-
Summe:	484.100.-	5.300.-	683.983.-	210.494.-

Gesamtgegenwartswert – Variante 1: 894.477.- DM

Bezeichnung	Herstellkosten DM	Betriebskosten DM	GWW der Herstellkosten DM	GWW der Betriebskosten DM
Variante 3				
1. Rohrleitungen	540.000.-	-,-	540.000.-	-,-
2. Bauwerke	150.000.-	-,-	268.615.-	-,-
3. Maschinen	35.200.-	6.100.-	119.090.-	242.266.-
Summe:	725.200.-	6.100.-	927.705.-	242.266.-

Gesamtgegenwartswert – Variante 3: 1.169.971.- DM

Bezeichnung	Herstellkosten DM	Betriebskosten DM	GWW der Herstellkosten DM	GWW der Betriebskosten DM
Variante 4				
1. Rohrleitungen	310.000.-	-,-	310.000.-	-,-
2. Bauwerke	150.000.-	-,-	268.615.-	-,-
3. Maschinen	38.000.-	13.500.-	128.563.-	536.163.-
Summe:	498.000.-	13.500.-	707.178.-	536.163.-

Gesamtgegenwartswert – Variante 4: 1.243.341.- DM

Bezeichnung	Herstellkosten	Betriebskosten	GWW der Her-	GWW der Be-
-------------	----------------	----------------	--------------	-------------

	DM	DM	stellkosten DM	triebskosten DM
Variante 5				
1. Rohrleitungen	500.000.-	-,-	500.000.-	-,-
2. Bauwerke	150.000.-	-,-	268.615.-	-,-
3. Maschinen	36.600.-	10.900.-	123.826.-	432.902.-
Summe:	686.600.-	10.900.-	892.441.-	432.902.-

Gesamtgegenwartswert – Variante 5: 1.325.343.- DM

Bezeichnung	Herstellkosten DM	Betriebskosten DM	GWW der Her- stellkosten DM	GWW der Be- triebskosten DM
-------------	----------------------	----------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

Variante 6				
1. Rohrleitungen	540.000.-	-,-	540.000.-	-,-
2. Bauwerke	150.000.-	-,-	268.615.-	-,-
3. Maschinen	37.400.-	9.400.-	126.533.-	373.328.-
Summe:	727.400.-	9.400.-	935.148.-	373.328.-

Gesamtgegenwartswert – Variante 6: 1.308.476.- DM

Gesamtzusammenstellung:

	Variante 1 Tsd. DM	Variante 2 Tsd. DM	Variante 3 Tsd. DM	Variante 4 Tsd. DM	Variante 5 Tsd. DM	Variante 6 Tsd. DM
<u>Herstellungskosten</u>		Wegen zu geringen Rohrquerschnitts des Schmutzwasserkanals nicht durchführbar				
Rohrleitungen	300,0		540,0	310,0	500,0	540,0
Bauwerke	150,0		150,0	150,0	150,0	50,0
Maschinen	34,1		35,2	38,0	36,6	37,4
Summe:	484,1		725,2	498,0	686,6	727,4
<u>Betriebskosten</u>						
Maschinen	5,3		6,1	13,5	10,9	9,4
<u>Gegenwartswert der Herstellungskosten</u>						
Rohrleitungen	300,0		540,0	310,0	500,0	540,0
Bauwerke	268,6		268,6	268,6	268,6	268,6
Maschinen	115,4		119,1	128,6	123,8	126,5

Summe	684,0	927,7	707,2	892,4	935,1
<u>Gegenwarts-</u> <u>wert der Be-</u> <u>triebskosten</u> Maschinen	210,5	242,3	536,2	432,9	373,3
<u>Gesamtge-</u> <u>genwartswert</u>	894,5	1.170,0	1.243,4	1.325,3	1.308,4

Kostenzusammenstellung

Variante 1:	Anschluß an Kanalisation Kötz
Variante 2:	Anschluß an Kanalisation Wasserburg
Variante 3:	Anschluß an Kanalisation Denzingen
Variante 4:	Anschluß an Kanalisation Deffingen
Variante 5:	Anschluß an Kanalisation Günzburg (PW 4)
Variante 6:	Anschluß an Kanalisation Günzburg (B 16)

	Variante 1 Tsd. DM	Variante 2 Tsd. DM	Variante 3 Tsd. DM	Variante 4 Tsd. DM	Variante 5 Tsd. DM	Variante 6 Tsd. DM
<u>Herstellungskosten</u>		Wegen zu				
Rohrleitungen	300,0	geringen	540,0	310,0	500,0	540,0
Bauwerke	150,0		150,0	150,0	150,0	150,0
Maschinen	34,1	Rohrquer-	35,2	38,0	36,6	37,4
Summe:	484,1	schnitts	725,2	498,0	686,6	727,4
<u>Betriebskosten</u>		des				
Maschinen	5,3	Schmutz-	6,1	13,5	10,9	9,4
<u>Gegenwarts-</u> <u>wert der Her-</u> <u>stellungskosten</u>		wasserka-				
Rohrleitungen	300,0	nales nicht	540,0	310,0	500,0	540,0
Bauwerke	268,6	durchführ-	268,6	268,6	268,6	268,6
Maschinen	115,4	bar	119,1	128,6	123,8	126,5
<u>Summe</u>	684,0		927,7	707,2	892,4	935,1
<u>Gegenwarts-</u> <u>wert der Be-</u> <u>triebskosten</u>		Wegen zu				
Maschinen	210,5	geringen	242,3	536,2	432,9	373,3
<u>Gesamtge-</u> <u>genwartswert</u>	894,5	Rohrquer-	1.170,0	1.243,4	1.325,3	1.308,4
		schnitts				
		des				
		Schmutz-				
		wasserka-				
		nales nicht				
		durchführ-				
		bar				

Plan einfügen!

Wertung der Kostenberechnung

Die vorstehende Tabelle weist hinsichtlich der Betriebs-, Kapital- und Jahreskosten die Variante 1 – Anschluß an die Kanalisation der Gemeinde Kötz – als eindeutig wirtschaftlichste Lösung aus.

Es wird deshalb empfohlen, das „Industriegebiet im Günztal“ abwassertechnisch an die Gemeinde Kötz anzuschließen.

Hierzu bedarf es jedoch noch einer Zweckvereinbarung mit dem Abwasserzweckverband „Unteres Günztal“.

6.2.3 Offene Graben:

Der im südöstlichen Bereich das Baugebiet diagonal durchquerende Graben wird aufgelassen; stattdessen wird ein neues, offenes Grabenbett entlang der Alois-Mengele-Straße angelegt. Dieses neue Bett wird naturnah ausgebaut. Hierzu ist rechtzeitig ein Wasserrechtsverfahren einzuleiten. Die Planungen sind in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Krumbach durchzuführen. Der Winkelgraben wird erhalten bleiben. Die Uferzonen werden landschaftsgärtnerisch gestaltet und bepflanzt.

6.2.4 Ehemalige Mülldeponie südlich der Alois-Mengele-Straße

An den Geltungsbereich südlich angrenzend befindet sich eine ehemalige Mülldeponie. Diese wurde verfüllt und rekultiviert. Sie ist heute stark eingegrünt. Nach Niederschlägen entstehen Sickerwasseraustritte, die über das vorhandene Grabensystem abfließen. Inwieweit die Sickerwässer der Deponie bei Grabungen oder sonstigen Baumaßnahmen über dabei angeschnittene Hangquellen zutage treten können, ist unbekannt. Ebenso wenig können Aussagen darüber getroffen werden, wie derartige Wässer die künftigen Bauwerke (Beton, Mauerwerk etc.) beeinflussen. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen müssen die Bauherren deshalb auf diese Situation aufmerksam gemacht werden.

6.2.5 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht- und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelung von den LEW-Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt.

6.2.6 Gasversorgung

Bei Bedarf kann das Baugebiet über die westlich vorbeiführende Erdgasleitung Kötz-Günzburg mit Gas versorgt werden.

6.2.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Günzburg durchgeführt.

7.	Überschlägige Kostenermittlung		
7.1	Erschließungskosten (ohne Industriestammgleis)		
7.1.1	Grunderwerb für Straßen, Wege, Grünflächen, Bahnanlagen:		
	29.700 m ² a DM 15,--	= DM	445.500,00
7.1.2	Herstellen der Straßen Profilbreite 9,00 m mit Wendehammer		
	4.600 m ² a DM 120,--	= DM	552.000,00
7.1.3	Herstellen der Straßen Profilbreite 16,00 m mit Begleitgrün		
	3.100 m ² a DM 120,--	= DM	372.000,00
7.1.4	Straßenbeleuchtung ca. 17 Leuchten a DM 3.000,--	= DM	51.000,00
7.1.5	Grabenverlegung ca. 500 m a DM 250,--	= DM	125.000,00
	<u>Summe 7.1</u>	= DM	<u>1.545.000,00</u>
7.2	Grünordnerische Maßnahmen		
7.2.1	Verbesserung des angedeckten Oberbodens durch Planum, Düngung und Lockerung		
	18.600 m ² a DM 1,50	= DM	27.900,00
7.2.2	Lieferung Großbäume 125 Stück a DM 450,--	= DM	56.250,00
7.2.3	Lieferung Gehölze für Flächenpflanzung 11.300 m ² a DM 7,--	= DM	79.100,00
7.2.4	Zwischeneinsaat auf Flächenpflanzung 11.300 m ² a DM 1,--	= DM	11.300,00
7.2.5	Herstellen von Wiesenflächen mit Landschaftsrasen 6.000 m ² a DM 3,--	= DM	18.000,00
7.2.6	Pflanzarbeit Bäume einschließlich Verankerung 35 % der Liefersumme	ca. DM	19.700,00
7.2.7	Pflanzarbeit Sträucher 30 % der Liefersumme	ca. DM	23.750,00
7.2.8	Reliefgestaltung Winkelgraben Oberbodenarbeiten ca. 170 m ³ a DM 8,--	= DM	1.360,00

	Rohbodenarbeiten Graben aufweiten, Erdaushub z.T. ab- fahren, nachformen ca. 300 m ³ a DM 12,--	= DM	3.600,00
7.2.9	Fertigstellungspflege Pflanzung 11.300 m ² a DM 2,50	= DM	28.250,00
7.2.10	Fertigstellungspflege Wiese 6.000 m ² a DM 1,--	= DM	6.000,00
7.2.11	Entwicklungspflege über 2 Jahre der Gehölzflächen 11.300 m ² a DM 3,--	= DM	33.900,00
		DM	309.110,00
	+ 14 % Mehrwertsteuer	DM	43.275,00
	Gesamtsumme	DM	<u>352.385,00</u>
7.3	Gesamtsumme, umlegungsfähig:		
	7.1 DM		1.545.000,00
	7.2 DM		352.385,00
	Planungskosten DM		102.615,00
	<u>Summe 7.3 DM</u>		<u>2.000.000,00</u>
7.4	Berechnung der überschlägig ermittelten Erschließungskosten pro Quadratmeter Bruttobaulandfläche (92.100 m ²)		
	DM 2.000.000,00 : 92.100 m ² = DM 22,00		
	Davon entfallen auf die Stadt Günzburg nach Satzung 10 % (= DM 2,20).		
7.5	Nachrichtliche Übernahme:		
	Für die bereits erstellte „Alois-Mengele-Straße“ entstanden Baukosten in Höhe von ca. 770.000,00 DM.		

Aufgestellt:

Günzburg, den 30.03.1987
STADTBAUAMT

gez.:

Gartzke
Stadtbaumeister



Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 mit integriertem Grünordnungsplan "Industriegebiet im Günztal, nördlich der Alois-Mengele-Straße"; Stadtteil Deffingen, Stadt Günzburg

1. Änderungsbeschuß

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Günzburg hat am 22.09.1992 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet im Günztal, nördlich der Alois-Mengele-Straße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

2. Gegenstand der Änderung

Mit vorliegender Planung soll der Bebauungsplan Nr. 54 "Industriegebiet im Günztal, nördlich der Alois-Mengele-Straße" der Stadt Günzburg geändert werden.

Der oben genannte Bebauungsplan wurde mit Beschluß Nr. 175 des Stadtrates vom 10.08.1987 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 08.01.1988 teilte die Regierung von Schwaben mit, daß der Bebauungsplan ordnungsgemäß zustande gekommen ist und Rechtsvorschriften nicht widerspricht. Der Bebauungsplan trat durch Bekanntmachung vom 27.01.1988 in Kraft.

Gegenstand der Änderung ist, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um ca. 6,4 ha im nordwestlichen Teil zu erweitern. Zum Änderungsgeltungsbereich gehört ferner die Fläche westlich des Winkelgrabens, sowie die Gestaltung der Zufahrt zum Grundstück. Zudem wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der LEW aufgehoben.

3. Anlaß und Ziel der Änderung

Die Deutsche Bundespost (DBP) POSTDIENST sucht für die Region Ulm einen Standort für ein Frachtzentrum. Voraussetzung dafür ist die Autobahnnähe und die Möglichkeit eines Gleisanschlusses. Das Industriegebiet im Günztal erfüllt diese Voraussetzungen. Eine 380 kV-Freileitung der RWE führt jedoch diagonal durch das Industriegebiet. Sie verhindert durch ihren Bau-schutzbereich, daß der Gebäudekomplex im bisher un bebauten Industriegebiet untergebracht werden kann. Die Topographie legt eine Nord-Süd Ausrichtung des geplanten Baukörpers, ausgehend von der 380 kV-Freileitung nach Norden und westlich des Winkelgrabens nahe. Das macht die Erweiterung des Geltungsbereich des rechtskräftigen Industriegebietes um ca. 6,4 ha erforderlich.

Um den Wirtschaftsstandort Günzburg zu stärken, bemüht sich die Stadt Günzburg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Frachtzentrums zu schaffen. Das bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 entwickelte Planungskonzept wird für die Erweiterungsfläche übernommen.

4. Erläuterung der Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten um ca. 260 m x 260 m erweitert.

Die Erweiterungsfläche ist lt. Entwurf des Agrarleitplans ein Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Diese Standorte sollen weitgehend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten

bleiben. Durch die Ansiedlung der Fa. Mengele und das festgesetzte Industriegebiet ist die Entwicklung der Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich eingeleitet und wird durch das geplante Frachtzentrum nur unwesentlich fortgesetzt. Für die Bedeutung, die das Frachtzentrum für die Entwicklung von Günzburg haben kann, ist der Verlust dieser landwirtschaftlichen Flächen in Kauf zu nehmen. Die Existenz von landwirtschaftlichen Betrieben ist durch die Flächenbeanspruchung nicht gefährdet, weil durch Flächentausch den landwirtschaftlichen Betrieben keine Substanz entzogen wurde.

Ein wirksamer Flächennutzungsplan besteht für die Gemarkung Deffingen nicht. Der Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Günzburg sieht für diesen Bereich "Flächen für die Landwirtschaft mit besonderen ökologischen oder orts- und landschaftsgestalterischen Funktionen" vor. In der neuesten Fassung des Flächennutzungsplans wird die Erweiterungsfläche als gewerbliche Baufläche angepaßt. Das zum Agrarleitplan ausgeführte gilt hier sinngemäß. Der vom östl. Hang erwartete Kaltluftabfluß bleibt gewährleistet, durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (Fl.Nr. 513, Gem. Deffingen) zwischen Frachtzentrum und Bundesautobahn. Ferner grenzt direkt nördlich an diese öffentliche Grünfläche die Baubeschränkungszone der Bundesautobahn 8 an.

Die Erweiterungsfläche liegt im Überschwemmungsbereich (Retentionsraum) der Günz. Ab der Größenordnung von 50-jährigen Hochwässern dürfte diese Fläche betroffen sein. Berechnungen des Ing.Büros Otto ergaben, daß durch die geplanten Auffüllungen auf 454,80 m ü. NN der derzeitige Retentionsraum um ca. 32 000 cbm. verringert wird. Bei größeren Hochwässern wird sich das Abflußverhalten im Vorlandbereich nicht wesentlich ändern. Um diese Veränderungen des Abflußverhaltens bei Hochwässern möglichst gering zu halten, wird vorgeschlagen, durch eine Geländeumgestaltung sicherzustellen, daß das ausgeuferte Hochwasser der Günz breitflächig abgeleitet und auch über den östlichen Entwässerungsgraben ("Winkelgraben") nach wie vor mit abgeleitet werden kann.

Deshalb wird vorgeschlagen, im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 513, Gem. Deffingen, das Gelände so zu modellieren und im Bebauungsplan festzusetzen, daß die durchschnittliche Höhe bei 453,60 m ü. NN liegt. Um die Riegelwirkung des Feldwegs Fl.Nr. 458 auszuschließen, sollte bei der Modellierung der Feldweg mit in die Modellierung einbezogen werden. Durch den Gleisanschluß wird westlich ein durchgehender Hochwasserdamm geschaffen.

Nach Aussage des WWA Krumbach kann das geplante Hofniveau des Frachtzentrums überschwemmungsfrei betrachtet werden, wenn die tiefstgelegene Fläche nicht niedriger als 454,80 m ü. NN liegt.

Der Verkehr wird von der Bundesautobahn 8 auf 500 m Länge über die B 16 zur Alois-Mengele-Straße geführt. Die verkehrsmäßige Erschließung wird als gesichert angesehen durch die Nähe zur Bundesautobahn und den im Jahre 1992 geschenehen Ausbau der B 16 mit der Errichtung von Abbiegespuren insbesondere am Abzweig zur Alois-Mengele-Straße. Der Schwerpunkt des LkW-Verkehrs findet zudem in der Nachtzeit statt. Wohngebiete sind durch diesen Verkehr nicht betroffen.

Aus Sicht des Schallschutzes dürften keine negativen Einwirkungen in Deffingen zu erwarten sein, weil sich der Abstand der geplanten Erweiterung zum maßgebenden Immissionsort Deffingen im Vergleich zu dem bestehenden Industriegebiet nur unerheblich verringert. Andere Siedlungsgebiete (z.B. Kleinkötz) stellen für die Erweiterung keinen maßgeblichen Immissionsort dar.

Unter dem Gesichtspunkt der Luftreinhalteung wurde überlegt, die Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet festzusetzen, um aufgrund der Hauptwindrichtung aus Süd-Südwest eine Belastung des Stadtteils Deffingen zu reduzieren. Nachdem die Bebauungsplanänderung ausschließlich für das Frachtzentrum durchgeführt wird, wird als Art der Nutzung Industriegebiet beibehalten, damit das Instrument des vereinfachten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens nicht überbeansprucht wird. Sollte die Ansiedlung des Frachtzentrums fehlschlagen, muß die Änderung des Bebauungsplans wieder aufgehoben werden. Durch die Aufgabe der Planstraße B wäre die Fläche für andere Zwecke als das Frachtzentrum nicht ausreichend erschlossen.

Das Frachtzentrum stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. Art. 6 BayNatSchG dar. Dieser Eingriff ist gem. Art. 6 a BayNatSchG ausgleichspflichtig. Der erweiterte Geltungsbereich umfaßt 6,4 ha. Als Richtwert ist ein Flächenäquivalent von ca. 1/3 als Ausgleich bereit zu stellen. Das sind ca. 2 ha. Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Erweiterungsgeltungsbereichs vorgeschlagen, sowie Ersatzmaßnahmen im übrigen Stadtgebiet, wo schützenswertes und entwicklungsfähiges Naturpotential vorhanden ist. Als Paket werden folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

- Eingrünung des Baugebiets durch naturnahe Bepflanzung mit standortheimischen Laubhölzern gem. der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Artenliste im Verfahren des Bebauungsplans Nr. 54. Die Ausgestaltung des Bereichs, auf dem die Günz breitflächig überlaufen kann (Fl.Nr. 513, Gem. Deffingen mit ca. 1,45 ha) erfolgt unter natur-schutzfachlichen Gesichtspunkten als extensive Blumenwiese. Durch die Ansaat geeigneter Wildkräuter wird die Fläche erforderlichenfalls aufgewertet.
- Der Winkelgraben wird unter ökologischen Gesichtspunkten umgestaltet im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Das städt. Grundstück Fl.Nr. 626, Gem. Reisenburg mit 1,2 ha wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese auf einem trockenen mageren Standort mit einer einmaligen jährlichen Mahd im Herbst. Falls erforderlich wird durch Ansaat geeigneter Wildkräuter die Fläche aufgewertet.
- Im Stadtwalddistrikt I 5 a¹ wird eine Fläche von 0,3 ha (Fl.Nr. 547 (Teilfläche), Gem. Reisenburg) einer Totholzinsel, bestehend aus abgestorbenen Ulmen, aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen und bleibt sich selbst überlassen. Der Lebensraum von Fledermäusen, höhlenbrütenden Vogelarten und artspezifischen Käferarten wird dadurch gesichert und gefördert.
- Im Stadtwalddistrikt II 15 a⁰ (Fl.Nr. 3162 (Teilfläche) Gem. Günzburg) wird die westl. Teilfläche von 0,2 - 0,3 ha aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen. Überalterte Kopfweiden werden gepflegt und durch Zurrückschneiden auf den Kopf gesetzt. Hybridweiden sollen entfernt werden. Notwendige Nachpflanzungen von Kopfweiden sind vorgesehen. Das verlandete Altwasser im Bereich der Nau wird durch geeignete Maßnahmen ("entlanden") situationsbezogen in Teilbereichen reaktiviert durch Anlegen von Froschgumpen.

- Im Teilstück des Rottelsgrabens zwischen Langerseeweg und Butzerwörth (Fl.Nr. 535/4 (Teilfläche), Gem. Reisensburg), das im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 60 "südöstl. Donauried" als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" eingeplant ist, werden Kopfweiden gepflegt. Oben genannte Pflegemaßnahmen gelten hier sinngemäß.
- Die Kopfweiden am Rottelsgraben zwischen B 16 und dem Wäldchen "Im Fuchswörth" (Fl.Nr. 535/4 (Teilfläche), Gem. Reisensburg) werden wie oben genannt gepflegt.
- Die Ersatzmaßnahmen werden dinglich zugunsten des Freistaates Bayern gesichert. Die Kopfweidenpflege enthält die Verpflichtung zu ihrem langfristigen Erhalt und einer Nachpflege im Abstand von 5 bis 7 Jahren.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft als ausreichend kompensiert erachtet.

Durch das Frachtzentrum werden noch einige Detailänderungen des Bebauungsplans erforderlich. Das sind:

- Die Planstraße B westl. des Winkelgrabens entfällt.
- Die Überfahung des Winkelgrabens wird um ca. 15 m nach Süden verschoben.
- Es ist eine zweite Überführung des Winkelgrabens für den eigenständigen Personalparkplatz erforderlich. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt muß daher stellenweise aufgehoben werden.
- Für den Teilbereich des Verwaltungsgebäudes können max. 4 Geschoße mit max. 15 m Traufhöhe errichtet werden.
- Innerhalb der Baugrenze können Gebäude länger als 50 m errichtet werden.
- Streichung der privaten Grünfläche an der ehem. nördlichen Geltungsbereichsgrenze westl. des Winkelgrabens.
- Durch Verkabelung von Freileitungen wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der LEW überflüssig. Es wird gestrichen sowie der Bestand der neuverlegten Kabel nachrichtlich übernommen und nachgetragen.

5. Verfahren

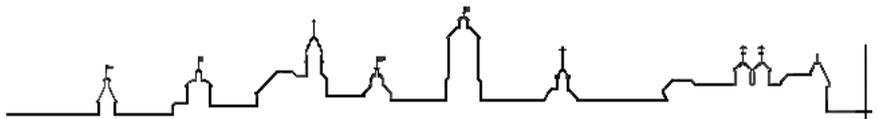
Da auf die Erweiterungsfläche die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 54 übertragen und durch die Detailänderungen im rechtskräftigen Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Günzburg, den 13.11.1992

I.A.



Hülscher
Stadtbaumeister



Änderungsbegründung

der zweiten Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal“

Änderungsbeschluss

Der Stadtrat fasste am 23.10.2000 den Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern.

Anlass und Ziel der Änderung

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, in Sichtweite zur Bundesautobahn A 8 und nur ca. 1 km Weglänge von der Anschlussstelle Günzburg entfernt, entstand der Wunsch, auf einer noch un bebauten Teilfläche des Bebauungsplans einschließlich einem angrenzenden Grundstück einen Autohof zu errichten.

Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Autohofs.

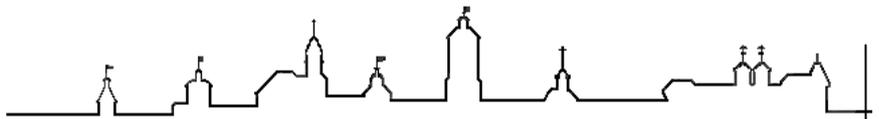
Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal“ ist seit dem 27.01.1988 rechtskräftig. Er wurde mittels der 1. Änderung erweitert, um die Ansiedlung des Frachtpostzentrums zu ermöglichen. Die 1. Änderung ist seit dem 12.12.1992 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt bislang flächendeckend als Art der Nutzung Industriegebiet im Sinne des § 9 Baunutzungsverordnung fest. Da dadurch einzelne Komponenten des Autohofs nicht zulässig wären, soll die Fläche für den Autohof als Sondergebiet im Sinne des § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Dies eröffnet zudem die Möglichkeit, die einzelnen Bestandteile des Autohofs genau zu definieren.

Die für den Autohof bestimmte Fläche liegt östlich der Ferdinand-Porsche-Straße und nördlich einer Linie, die in ca. 60 m Abstand südlich der Mittelachse der 380 kV – Freileitung der RWE verläuft. Das bislang nicht vom Bebauungsplan erfasste Grundstück Fl.Nr. 525 der Gemarkung Deffingen soll in das Sondergebiet Autohof mit einbezogen werden, so dass hier der Bebauungsplan nach Norden erweitert wird.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird auf der Trasse des Feldwegs Fl.Nr. 585 der Gemarkung Deffingen eine neue Straße festgesetzt, die die Hauptzufahrt von der Alois-Mengele-Straße zum Autohof bilden soll. Der Feldweg wird dazu einseitig nach Westen verbreitert.



Die Ferdinand-Porsche-Straße wird geradlinig nach Norden verlängert; die Stichstraße im Bereich der Freileitung entfällt (Fl.Nr. 528 Gemarkung Deffingen).

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg ist der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Erläuterung der Änderung

Art der baulichen Nutzung

Der Autohof besteht aus einer Agglomeration von Komponenten. Kernbestandteile sind eine Tankstelle, Parkplätze und Gastronomie. Da der Autohof einen gewissen Schwerpunkt im Lkw-Bereich haben dürfte, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und eines geregelten Betriebsablaufs darauf zu achten, dass Tankanlagen und Parkplätze für Lkw und Pkw strikt getrennt angeordnet werden. Dies gilt auch für die Grundstückszu- und Abfahrten.

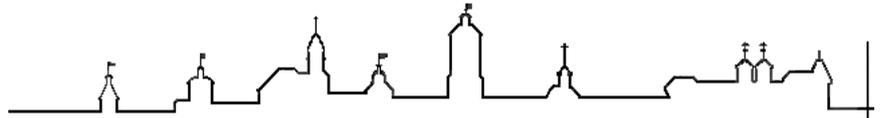
Die Verkaufsfläche des im Kassenbereich der Tankstelle obligatorischen Tankstellenshops darf höchstens 300 m² aufweisen. Sonstige Verkaufsstätten sind nicht zulässig. Durch diese Reglementierung werden keine Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Günzburger Innenstadt oder an anderer Stelle erwartet.

Das zulässige Gastronomieangebot ist über Obergrenzen der Sitzplatzzahl definiert. Neben einem herkömmlichen Restaurant kann ein Fast Food – Restaurant entstehen.

Neben diesem Kernangebot ist ein Hotel mit bis zu 100 Betten zulässig. Aus Gründen der Innenstadtrelevanz soll das Hotel nur einen Einfachstandard (Boarding-House) aufweisen. Deshalb darf es über kein eigenes Gastronomieangebot verfügen.

Die darüber hinaus zulässigen Komponenten Fitnessbereich, Kegelbahn, Freizeitraum, Schwimmbad und Sanitäranlagen für Lkw-Fahrer dürfen nur als unselbständige Bestandteile der Gastronomie oder des Hotels errichtet werden und sind über ihre jeweiligen Maximalflächen limitiert.

Die Struktur der vorstehend beschriebenen Festsetzungen soll bewirken, dass die einzelnen Einrichtungen nur die Besucher des Autohofs ansprechen und keine Auswirkungen auf ähnliche Einrichtungen an integrierten Standorten entfalten.



Baustruktur

Die Fläche des Autohofs ist ein von Ost nach West geneigter Hang. Der Einbindung in die Landschaft kommt daher besondere Bedeutung zu.

Die Gebäudehöhe wird deshalb auf 12 m begrenzt. Die baulichen Anlagen sollen in Tankstelle, gastronomische Betriebe und Hotel untergliedert werden, um die Entstehung großflächiger Gebäudekomplexe auszuschließen.

Verkehr

Der Autohof ist von der Anschlussstelle Günzburg und der Bundesstraße 16 über die Alois-Mengele-Straße zu erreichen. Der Anschluss der Alois-Mengele-Straße an die B 16 wird derzeit als höhenfreies Schleifenbauwerk neu hergestellt, das auch die Flächen östlich der B 16 (LE-GOLAND-Freizeitpark und „Kimmerle“-Gewerbe- und Sondergebiet) erschließt.

Von der Alois-Mengele-Straße soll der Autohof von Osten her über eine neue Straße erschlossen werden. Die Verlängerung der Ferdinand-Porsche-Straße auf der Westseite des Autohofs hat nur eine untergeordnete Erschließungsfunktion.

Bereits im Zufahrtsbereich ist auf eine Trennung zwischen Pkw- und Lkw-Verkehr zu achten. Getrennte Zufahrten, Aufstellspuren zu den Zufahrten im öffentlichen Straßenraum und strikte Trennung der Verkehrsarten auf dem Gelände des Autohofs sind vorzusehen.

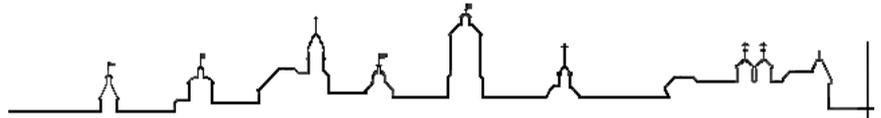
Bei Einhaltung dieser Vorgaben, der Begrenzung des Lkw-Parkplatzes auf 100 Stellplätze und angesichts der Tatsache, dass der Autohof vom Lkw-Klientel hauptsächlich nachts frequentiert werden wird, wird sich die Verkehrsbelastung in vertretbaren Grenzen halten.

Natur und Landschaft

Die Fläche für den Autohof liegt am Fuß eines nach Westen abfallenden Hanges. Die Höhendifferenz im Plangebiet beträgt ca. 6 bis 7 m. Die Fläche ist nur aus nördlicher Richtung frei einsehbar. Unmittelbar westlich des geplanten Autohofs befindet sich das Frachtpostzentrum. Nach Osten und Süden entwickelt die Ansiedlung aus Gründen des Geländeverlaufs keine Fernwirkung.

Großer Wert wird auf Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen gelegt, die auch die Parkplatzflächen betreffen.

Die Einbindung in die Landschaft wird durch die Ausbildung von hang- und straßenparallelen Grünzügen erreicht. Zudem sind größere ungegliederte Fassadenflächen zu begrünen.



Die Aussagen des bereits in die Erstfassung des Bebauungsplans Nr. 54 integrierten Grünordnungsplans gelten unverändert fort. Die daraus entwickelten Festsetzungen bleiben erhalten oder werden weiterentwickelt, z.B. hinsichtlich der Festsetzung des Versiegelungsgrads.

Ausgleich und Ersatz

Grundlage ist der Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der Fassung von September 1999.

Durch die Ausweisung eines gewerblich geprägten Sondergebiets und zumindest im Talbereich relativ hoch anstehendes Grundwasser (Geotechnisches Gutachten Dr. Schälicke über die Bebaubarkeit der Flurstücke 524 – 527/1 vom 07.05.1998) scheidet das vereinfachte Vorgehen gem. Leitfaden aus, so dass das sogenannte „Regelverfahren“ zur Anwendung kommt.

Bestandsaufnahme:

Bewertet werden für die Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nur die Flächen, die eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist bestandskräftig als Industriegebiet festgesetzt. Insofern beschränkt sich die Eingriffsregelung auf die Erweiterungsfläche, das Grundstück Fl.Nr. 525 mit einer Fläche von 16.565 m². Dieses Grundstück wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Gewässer sind im Änderungsgebiet selbst nicht vorhanden. Der Winkelgraben verläuft westlich davon. Laut dem oben erwähnten Geotechnischen Gutachten wurde im Talbereich ein Grundwasserspiegel mit 1,24 m bis 1,95 m unter Gelände gemessen. Im Hangbereich lag der Grundwasserspiegel teils 3,3 m bis 4,05 m, an drei Bohrungen aber 1,75 m bis 2,3 m unter Gelände. Bei der zu erwartenden Bauweise ohne Unterkellerung ist allenfalls im Fundamentbereich mit Grundwasseraufschlüssen zu rechnen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des großflächigen Komplexes des Frachtpostzentrums wird der Änderungsfläche keine kleinklimatische Wirksamkeit hinsichtlich möglicher Luftaustauschbahnen zugerechnet.

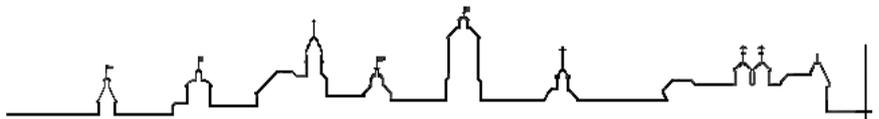
Im Plangebiet liegen keine geschützten oder amtlich kartierten Biotope.

Der Änderungsbereich wird deshalb in die Kategorie I eingestuft.

Erfassung und Auswirkungen des Eingriffs:

Die geplante Bebauung sieht vor, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

In den Textfestsetzungen ist der Anteil der versiegelten Flächen auf das für die künftige Nutzung erforderliche Mindestmaß limitiert.



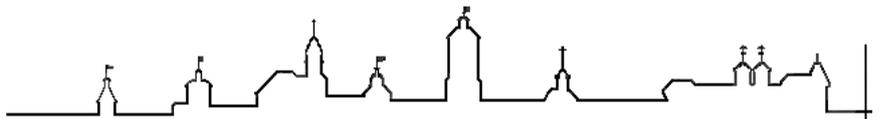
Trotz der Minimierung der versiegelten Fläche ergibt die Aufgabenstellung eine Einstufung als Fläche mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Da die Fläche derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird und keinerlei Strukturen aufweist, sind keine weiteren Eingriffe erforderlich.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind eine Anzahl grünordnerischer Maßnahmen zur Umfeldgestaltung bzw. zu Pflanzgeboten vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume	Aufbau hang- und straßenparalleler Grünzüge, die entlang des Winkelgrabens, aber auch entlang des Ostrands Wechselbeziehungen ermöglichen zu der südlich der A 8 geplanten breitflächigen Grünzone (siehe Teillandschaftsplan zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans)
Schutzgut Wasser	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger offenporiger Beläge im Pkw-Bereich. Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern. Versickerung des Niederschlagswassers
Schutzgut Boden	Reduzierung des Versiegelungsgrades. Weitgehende Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
Schutzgut Klima Luft	Keine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen.
Schutzgut Landschaftsbild	Strukturierte Bebauung mit verzahnten Grünflächen zwischen den bebauten Flächen. Festsetzung maximaler Gebäudehöhen. Vermeidung großflächiger Gebäudekomplexe. Durchgrünung der Pkw-Parkplätze. Anlage der weniger strukturierten Lkw-Parkplätze im nicht einsehbaren Binnenbereich unter der Hochspannungsleitung.



Erforderliche Ausgleichsflächen:

Durch die Überlagerung der „Bewertung der Schutzgüter“ mit dem „Nutzungsgrad der Bebauung bzw. Grad der Eingriffsschwere“ ergibt sich für die Bebauungsfläche ein Gebiet mit gleichbleibender Beeinträchtigungsintensität.

Grundlage für die Festlegung des daraus resultierenden Kompensationsfaktors ist die Matrix des Leitfadens zur Festlegung der Kompensationsfaktoren.

Aufgrund der festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird der Kompensationsfaktor mit 0,5 festgelegt.

Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen:

Grundstücksfläche: 16.565 m²

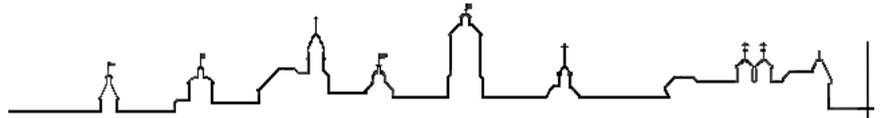
Mindestausgleichsfaktor gemäß Leitfaden:

Feld A I: 16.565 m² x 0,5 = **8.300 m²** (aufgerundet)

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen:

Randeingrünung nördlich der Hochspannungsleitung: 440 lfm x 15 m Breite	6.600 m ²
Randeingrünung südlich der Hochspannungsleitung: 240 lfm x 15 m Breite	3.600 m ²
Pflanzgebot für bebaute / wasserundurchlässig befestigte Flächen: 16.565 m ² x 0,3 = 4.970 m ² 4.970 m ² / 500 m ² = 10 Großbäume	10 Großbäume*
Pflanzgebot für wasserdurchlässig befestigte Flächen: 16.565 m ² x 0,8 = 13.250 m ² 13.250 m ² - 4.970 m ² = 8.280 m ² 8.280 m ² / 1.000 m ² = 8 Großbäume	8 Großbäume*
Pflanzgebot für Pkw-Stellplätze: 200 St / 5 = 40 Großbäume	40 Großbäume*
Pflanzgebot für Lkw-Stellplätze: 100 St / 3 = 33 Großbäume	33 Großbäume*

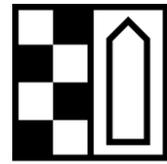
- statt 1 Großbaum können auch 2 Kleinbäume gepflanzt werden



Durch vorstehende Tabelle und die vorangegangenen Beschreibungen wird nachgewiesen, dass der Ausgleichsbedarf erfüllt wird.

Günzburg, im Mai 2001
i.A.

Friedenberger
Dipl.Ing. (FH)



Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal“ 3. Änderung

Begründung

Anlass und Ziel der Änderung

Vom Projektentwickler des Autohofes wurde ein Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines „Entertainment-Centers“ gestellt. Der Stadtrat der Stadt Günzburg fasste am 04.08.2003 den Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern mit dem Ziel, im Sondergebiet Autohof die Errichtung von Spielhallen zuzulassen.

Gegenstand und Erläuterung der Änderung

Entertainment-Center

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal“ ist seit dem 27.01.1988 rechtskräftig. Mit seiner 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.04.2002, wurde ein „Sondergebiet Autohof“ ermöglicht. Bei der Konzepterstellung des Bebauungsplans wurden Spielhallen als Komponenten des Autohofes ausgeschlossen (Sitzungs-Protokoll-Auszug Nr. 8 vom 22.01.2001).

Der Projektentwickler des Autohofs erklärte, dass der Trend zunehme, moderne Autohöfe durch Freizeit- und Unterhaltungsangebote zu komplettieren. Auf ca. 600 m² Nutzfläche seien je nach Unterhaltungskonzept z.B. folgende Aktivitäten und Einrichtungen möglich:

- Netzwerkspiele und Netzwerkturniere (Gruppenerlebnis)
- Internetkommunikation (Chatten)
- Billard- und Dartturniere
- Multimediawand (Übertragung von Sportveranstaltungen)
- Geldspiele
- Fahrsimulationen
- etc.

Am 05.08.2002 hat der Günzburger Stadtrat seine generell restriktive Haltung gegenüber Spielhallen aufgegeben und sich am „Busbahnhof“ mit einer Spielstätte einverstanden erklärt. Gegen das Projekt beim Autohof sprechen weder verkehrstechnische noch städtebauliche Gründe. Wohnbevölkerung wird durch diese Einrichtung nicht gestört.

Zum besseren Verständnis der Satzungsänderung wird hier in der Begründung die z.Z. rechtskräftige Fassung des § 2 Nr. 2.2 zitiert:

SO	<i>Sondergebiet</i>	<i>Der Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der östlich der Ferdinand-Porsche-Straße und nördlich der Grundstücke mit den Flurnummern 532, 532/1 und 532/2 der Gemarkung Deffingen liegt, wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauN-VO) festgesetzt.</i>
-----------	---------------------	--

Auf der so festgesetzten Fläche ist ein Autohof mit folgenden Bestandteilen zulässig:

- a) *Tankstelle*
Die Anlagen für Lkw- und Pkw-Tanken sind so zu trennen, dass sich diese Verkehrsarten nicht überschneiden. Für Lkw und Pkw ist je eine Waschanlage zulässig. Im Kassenbereich ist eine Verkaufsstätte („Tankstellenshop“) mit einer Verkaufsfläche mit maximal 300 m² zulässig.
- b) *Parkplatz*
Für Lkw einschließlich Busse können maximal 100 Stellplätze, für Pkw maximal 200 Stellplätze errichtet werden.
- c) *Gastronomie*
Restaurant mit bis zu 200 Sitzplätzen,
SB-Restaurant / Fast Food mit bis zu 150 Sitzplätzen.
Der Gastronomie muss ein Kinderspielplatz mit mindestens 300 m² Fläche zugeordnet werden.
- d) *Hotel*
Es sind maximal 100 Betten zulässig. Ein Gastronomieangebot ist nicht zulässig.
- e) *Als unselbständige Bestandteile der Gastronomie oder des Hotels sind ein Fitnessbereich mit maximal 200 m², eine Kegelbahn mit maximal 150 m², ein Freizeitraum mit maximal 100 m² und ein Schwimmbad mit maximal 500 m² Bruttogeschossfläche sowie Wasch- und Duschräume für Lkw-Fahrer zulässig.*
- f) *Eine für alle Reisenden offen stehende überkonfessionelle Autobahnkapelle ist zulässig.*

Straßenverbreiterung der „Wilhelm-Maybach-Straße“

Die Erschließungsstraße zum Autohof („Wilhelm-Maybach-Straße“) musste im Rahmen der Ausbauplanung im Bereich der 380 kV-Freileitung überraschend um bis zu 2,60 m abgesenkt werden, um die im Bauantragsverfahren mitgeteilten Sicherheitsabstände einhalten zu können. Dies hatte Winkelstützwände und Böschungen auf der Ostseite der Straße zur Folge sowie eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche. Der Ostrand des Geltungsbereichs blieb unverändert mit Ausnahme der erforderlichen Rampe beim Feldweg Fl.Nr. 568/2, Gem. Deffingen. Die sonstigen Flächenmehrungen für die öffentliche Verkehrsfläche gehen variierend zu Lasten des Sondergebietes Autohof (bis 2,50 m) bzw. des Industriegebietes (private Grünfläche, ca. 1 m).

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz vorgenommen.

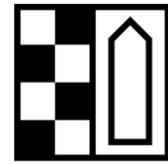
Verfahren

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt sondern die Komponenten des „Sondergebietes Autohof“ ergänzt sowie die öffentliche Verkehrsfläche dem Bestand angepasst. Auf die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wird verzichtet und direkt nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wird bereits festgesetztes Bauland überplant. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Stadtbauamt Günzburg, den 15.03.2004
Sachgebiet Stadtplanung

Friedenberger



4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal, nördlich der Alois-Mengele-Straße“ (Diskothek im Sondergebiet Autohof)

Begründung

Anlass und Ziel der Änderung

Vom Projektentwickler des Autohofes wurde ein Bauantrag auf Neubau einer „Diskothek“ gestellt. Der Stadtrat der Stadt Günzburg fasste am 18.09.2006 den Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern mit dem Ziel, im Sondergebiet Autohof die Errichtung einer Diskothek als Monotanzlokal (700 m²) zuzulassen. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Einwände vorgebracht. Der Projektentwickler hat nachfolgend sein Konzept geändert und strebt nun eine größere Diskothek an, die zwei Zielgruppen durch zwei Musikbereiche ansprechen soll (ca. 1.520 m² Bruttogeschossfläche zuzüglich ca. 200 m² überdachte Terrasse mit Außenbewirtung). Der Bauausschuss ermächtigte am 28.11.2007 zu einer Baugenehmigung, wenn der Bebauungsplan vorher die erforderliche Planreife erlangt.

Gegenstand und Erläuterung der Änderung

Diskothek

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal“ ist seit dem 27.01.1988 rechtskräftig. Mit seiner 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.04.2002, wurde ein „Sondergebiet Autohof“ festgesetzt. Durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.06.2004, wurde im Sondergebiet Autohof zusätzlich ein sogenanntes „Entertainment-Center“ (Spielhalle) zulässig.

Bei der Konzepterstellung des Bebauungsplans war eine Diskothek als Komponente des Autohofes nicht thematisiert worden (Sitzungs-Protokoll-Auszug Nr. 8 vom 22.01.2001).

Der Projektentwickler des Autohofs erklärte, dass die Diskothek als Frequenz- und Umsatzbringer für den Autohof benötigt werde. Gegen das Projekt beim Autohof sprechen weder verkehrstechnische noch städtebauliche Gründe. Wohnbevölkerung wird durch diese Einrichtung nicht gestört. Die Größe der Diskothek wird begrenzt, um den Anteil von Vergnügungsstätten im Sondergebiet Autohof nicht beliebig groß werden zu lassen.

Zum besseren Nachvollzug der Satzungsänderung wird hier in der Begründung die derzeit rechtskräftige Fassung (05.06.2004) des § 2 Nr. 2.2 zitiert:

SO	Sondergebiet	<i>Der Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, der östlich der Ferdinand-Porsche-Straße und nördlich der Grundstücke mit den Flurnummern 532, 532/1 und 532/2 der Gemarkung Deffingen liegt, wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.</i> <i>Auf der so festgesetzten Fläche ist ein Autohof mit folgenden Bestandteilen zulässig:</i> <i>a) Tankstelle</i> <i>Die Anlagen für Lkw- und Pkw-Tanken sind so zu trennen, dass sich diese Verkehrsarten nicht überschneiden. Für Lkw und Pkw ist je eine Waschanlage zulässig. Im Kassenbereich ist eine Verkaufsstätte („Tankstellenshop“) mit einer Verkaufsfläche mit maximal 300 m² zulässig.</i>
-----------	---------------------	--

- b) *Parkplatz*
Für Lkw einschließlich Busse können maximal 100 Stellplätze, für Pkw maximal 200 Stellplätze errichtet werden.
- c) *Gastronomie*
Restaurant mit bis zu 200 Sitzplätzen,
SB-Restaurant / Fast Food mit bis zu 150 Sitzplätzen.
Der Gastronomie muss ein Kinderspielplatz mit mindestens 300 m² Fläche zugeordnet werden.
- d) *Hotel*
Es sind maximal 100 Betten zulässig. Ein Gastronomieangebot ist nicht zulässig.
- e) *Als unselbständige Bestandteile der Gastronomie oder des Hotels sind ein Fitnessbereich mit maximal 200 m², eine Kegelbahn mit maximal 150 m², ein Freizeitraum mit maximal 100 m² und ein Schwimmbad mit maximal 500 m² Bruttogeschossfläche sowie Wasch- und Duschräume für Lkw-Fahrer zulässig.*
- f) *Spielhallen*
Es sind maximal 620 m² Gesamtnutzfläche für Spielhallen zulässig.
- g) *Eine für alle Reisenden offen stehende überkonfessionelle Autobahnkapelle ist zulässig.*

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 21 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz vorgenommen.

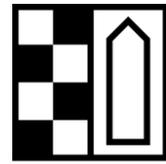
Verfahren

Der Festsetzung des „Sondergebietes Autohof“ (2. Änderung des Bebauungsplans) liegt für die Art der Nutzung das Leitbild zugrunde, dass „Kernbestandteile“ des Autohofes „eine Tankstelle, Parkplätze und Gastronomie“ sind. Zugeordnete Nutzungen wurden näher definiert und zum Teil begrenzt. Neben diesem Kernangebot ist ein Hotel mit bis zu 100 Betten zulässig [Begründung August 2001, Seite 2].

Durch die 3. Änderung wurde im Sondergebiet Autohof zusätzlich ein sogenanntes „Entertainment-Center“ (Spielhalle) als kerngebietstypische Vergnügungsstätte ermöglicht. Eine Diskothek stellt eine weitere Vergnügungsstätte dar. Diese zusätzliche Komponente des Sondergebietes Autohof lässt die Planungskonzeption dieses Bebauungsplans unangetastet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ist daher möglich.

Es wurde eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2006 bis 02.01.2007 durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Frist der erneuten Auslegung begrenzt (17.12.2007 bis 11.01.2008). Von der Bebauungsplanänderung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nicht festgestellt.

Es wird bereits festgesetztes Bauland überplant. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).



5. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal, nördlich der
Alois-Mengele-Straße“ (Verkleinerung Geltungsbereich I)

Begründung

Anlass und Ziel der Änderung

Eine ortsansässige Firma kam mit der Bitte auf die Stadt Günzburg zu, ihr weitere Expansionsmöglichkeiten zu schaffen. Sie hat nördlich der Hendrik-Lorenz-Straße bereits alle Gewerbegrundstücke aus dem Bereich des ehemals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 30.1 „Hendrik-Lorenz-Straße“ erworben, die möglich waren. Das gewünschte Bauvolumen kann auf diesen Grundstücken fast vollständig untergebracht werden. Es fehlen jedoch Stellplatzflächen für Beschäftigte. Sie sollen westlich und östlich geschaffen werden. Dies macht eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Der Änderungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 26.07.2010 gefasst. Ein Antrag auf Baugenehmigung liegt vor.

Gegenstand und Erläuterung der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal“ ist seit dem 27.01.1988 rechtskräftig und wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert. Mit seiner 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.04.2002, wurde ein „Sondergebiet Autohof“ festgesetzt. Durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.06.2004, wurde im Sondergebiet Autohof zusätzlich ein sogenanntes Entertainment-Center (Spielhalle) zulässig. Die 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 18.12.2010, hatte die Zulässigkeit einer Diskothek zum Thema.

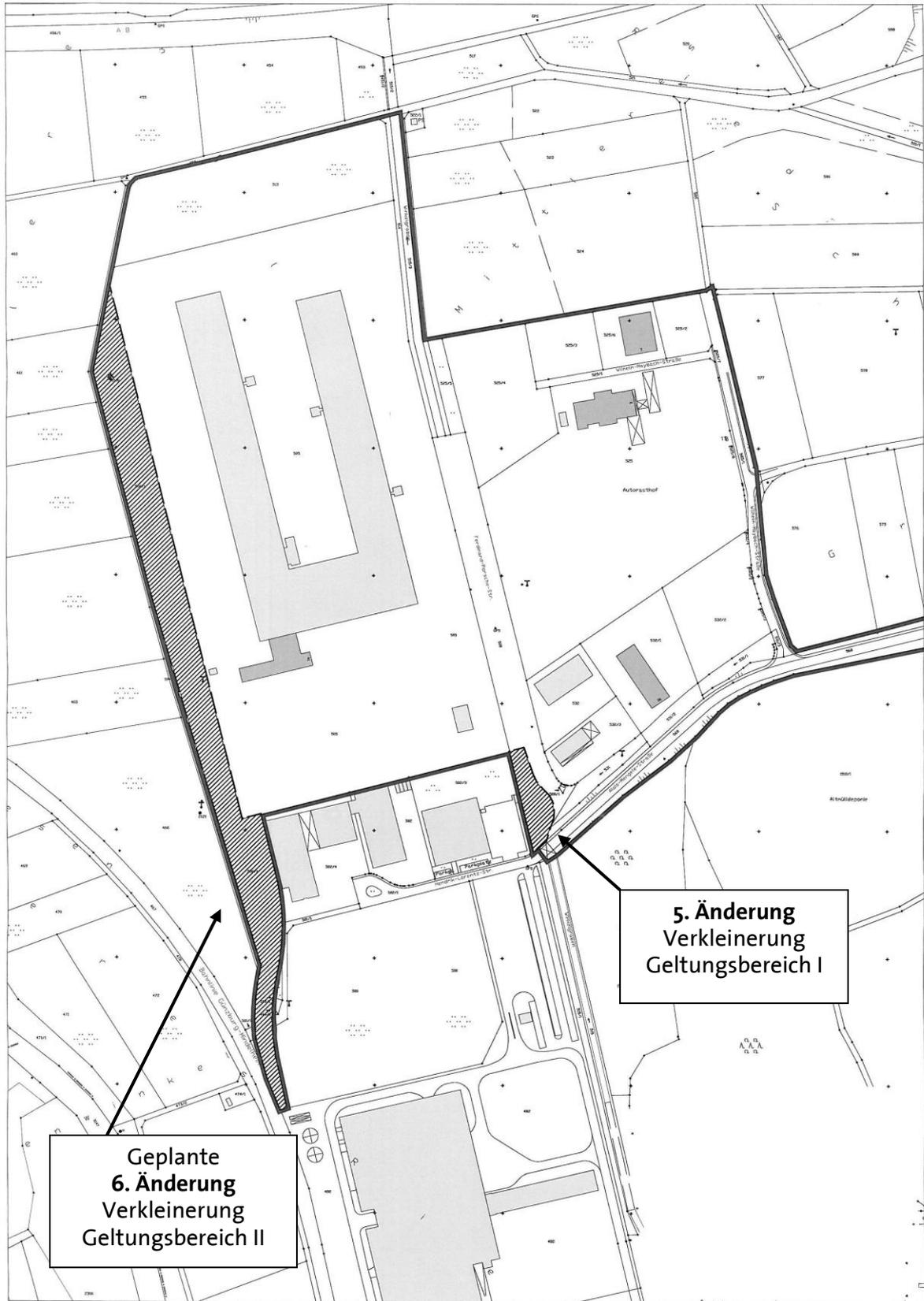
Die jetzt erforderliche Bebauungsplanänderung betrifft keine festgesetzten Bauflächen im eigentlichen Sinn sondern Randflächen, die wie folgt im Einzelnen festgesetzt sind:

- Im westlichen Bereich „Industrie - Stammgleis“, „110 kV Freileitung mit Bauschutzbereich“ (2 x 25 m), „Öffentliche Grünfläche“ zum Teil mit „Pflanzgebot für Gehölzpflanzung, Wuchshöhe 3 m“ und
- im östlichen Bereich „Öffentliche Verkehrsfläche“ mit Straßenquerschnitt „7,50 m“ und östlichem Gehweg mit Querschnitt „1,50 m“, „Öffentliche Grünfläche“ mit „Pflanzgebot Großbäume“, „Graben“ (*Winkelgraben*), „Freileitung“ (*bereits abgebaut*) und „10/20 kV Kabel“.

Durch die Randlagen der betroffenen Flächen bietet es sich planungsrechtlich an, diese Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan heraus zu nehmen. Der westliche Teilbereich fiel wieder dem Außenbereich zu. Die geplanten Nutzungen im östlichen Teilbereich könnten nach § 34 BauGB (Innenbereich) genehmigt werden.

Mit dem Industrie - Stammgleis im westlichen Bereich ist festsetzungstechnisch ein Grundzug der Planung betroffen, der bei einer Änderung verfahrensrechtlich das klassische zweistufige Verfahren und damit Zeit erfordert. Zusätzlich zu beachten ist, dass hier der gewünschte Parkplatz neu festgesetzt werden muss, um keinen Außenbereich zu schaffen. Die Verkleinerung des Geltungsbereichs im östlichen Teilbereich kann im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden. Aus Zeitgründen wird die Bebauungsplanänderung in zwei getrennten Verfahren durchgeführt.

Für die Grabenverrohrung ist eine eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und bereits eingeleitet.



Kompensations- / Ausgleichsmaßnahmen

Die Verrohrung des Winkelgrabens und die Umnutzung der Grünfläche lässt sich durch Kompensationsmaßnahmen auf dem gewerblichen Grundstückszusammenhang ausgleichen. Die Kompensationsmaßnahmen sind im Freiflächengestaltungsplan (16.07.2010) des Antrags auf Baugenehmigung dargestellt. Zu berücksichtigen ist zusätzlich, dass am Südrand der Gewerbegrundstücke ein durchgehender Fahrweg für sichere Gabelstaplerverkehre geschaffen werden muss, weil diese nicht auf öffentlichen Straßen fahren dürfen. Dies führt zu einer Verkürzung des Gehweges im nördlichen Bereich des Wendehammers mit entsprechendem Grundstücksverkauf durch die Stadt Günzburg. Dies ist im Grünkonzept berücksichtigt.

Das Grünkonzept enthält folgende Elemente:

- Erhalt der bestehenden Eingrünungen auf den Gewerbegrundstücken Fl.Nr. 502, 502/3 und 502/4, Gemarkung Deffingen, so weit wie möglich,
- Schaffung einer durchgehenden, zum Teil neuen Eingrünung entlang der Hendrik-Lorentz-Straße,
- Schaffung eines neuen Gehölzstreifens entlang der Ferdinand-Porsche-Straße (2-reihig, mindestens 3 m breit, Hochstämme),
- Schaffung eines neuen Gehölzstreifens auf der verbleibenden Grünfläche zwischen der (ehemaligen) östlichen Grundstücksgrenze und dem neuen Parkplatz,
- Erhalt von bestehende Gehölzstrukturen (Ortsrandeingrünung) im Bereich des bisher westlich festgesetzten Industrie - Stammgleises und
- Gehölzpflanzung als Eingrünung des neuen westlichen Parkplatzes.

Durch diese Änderungen wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz vorgenommen.

Erschließung

Die Teilverrohrung des Winkelgrabens verbunden mit der Anlage des Parkplatzes bedingt Neuüberlegungen über die Entwässerung der Ferdinand-Porsche-Straße. Bisher erfolgt sie über den Fahrbahnrand. Folgende Lösungsansätze wurden geprüft:

- Entwässerung über den Straßenrand wie im Bestand. Dies erfordert die Beibehaltung einer öffentlichen Verkehrsgrünfläche mit 3 m Breite, bestehend aus 1 m Bankett und 2 m Versickerungsmulde mit Überlauf in den Regenwasserkanal. Diese Lösung steht in Konflikt mit dem Grünkonzept und würde ggf. zusätzliche Ausgleichsflächen erfordern (Flächenergänzung im Bereich des westlichen Parkplatzes?).
- Fassung des Westrandes der Ferdinand-Porsche-Straße mittels Bordstein und Einleitung des Regenwassers in den verrohrten Winkelgraben. Es entstünden zusätzliche Kosten, das Grünkonzept könnte jedoch eingehalten werden.

Weitere Sparten, die in diesem Grundstücksbereich liegen und von dieser Bebauungsplanänderung betroffen sein können:

- Schmutzwasserkanal im Eckbereich Ferdinand-Porsche-Straße / Hendrik-Lorenz-Straße
- Zwei Wasserleitungen
- Regenwasserkanal (300 B), der nördlich der 2. Zufahrt des Frachtpostzentrums in den Winkelgraben einmündet.
- Erdgasleitung
- Kabeltrasse der LEW
- Leitung der Telekom

Die Erdgasleitung und der Regenwasserkanal befinden sich innerhalb des 3 m Streifens westlich der Ferdinand-Porsche-Straße. Leitungsrechte müssten bei Veräußerung von Grundstücksflächen per Dienstbarkeit gesichert werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab, dass die Straßenentwässerung mittels Versickerungsmulden und Überläufen in den Regenwasserkanal hergestellt werden sollte. Falls später eine andere Form der Straßenentwässerung gewählt würde und die Leitungsrechte gesichert werden könnten, kann auf den 3 m Streifen als öffentliche Grünfläche verzichtet werden. Klarstellend wird festgestellt, dass bei Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen eine Befreiung von der Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ später möglich ist, sie aber eine privaten Grünfläche dann bleiben sollte.

Das Grünkonzept kann nicht vollständig, wie weiter oben ausgeführt (3. Spiegelstrich), umgesetzt werden. Erdgas Schwaben fordert einen Schutzbereich von je 2,50 m beiderseits der Leitungssachse, der von Baumbestand freizuhalten ist. Die LEW fordert für ihre Kabel einen Schutzbereich von je 1 m beiderseits der Leitungssachse, der von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten ist. Zusätzlich werden Gehölzpflanzungen im Bereich der Versickerungsmulden unter dem Gesichtspunkt Unterhalt als störend empfunden. Die LEW-Leitung ist als solches mit Schutzbereich, aber ohne Maßangaben, bereits festgesetzt. Dies erfordert keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan. Die betroffenen Leitungen von Erdgas Schwaben und der Telekom werden nachrichtlich übernommen.

Verfahren

Der eingereichte Bauantrag setzt für eine Genehmigungsfähigkeit die Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal“ voraus. Dies geschieht mittels Teilaufhebung des Bebauungsplans. Der östliche Teilbereich Winkelgraben wird im vereinfachten Verfahren geändert, weil kein Grundzug der Planung betroffen ist; im Gegensatz zum nachfolgenden Änderungsverfahren. Defizite beim Grünkonzept können über Zusatzflächen/-maßnahmen im westlichen Teilbereich abgearbeitet werden.

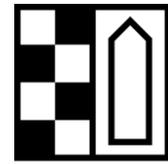
Es wurde eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.11.2010 bis einschließlich 22.12.2010 durchgeführt. Von der Bebauungsplanänderung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Es wird bereits festgesetztes Bauland überplant. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Der westliche Teilbereich wird in einem eigenständigen Verfahren [6. Änderung - Verkleinerung Geltungsbereich II] geändert.

Stadtbauamt Günzburg, den 22.02.2011
Sachgebiet Stadtplanung

Friedenberger



A. Begründung

1. Anlass und Ziel der Änderung

Eine ortsansässige Firma kam mit der Bitte auf die Stadt Günzburg zu, ihr weitere Expansionsmöglichkeiten zu schaffen. Sie hat nördlich der Hendrik-Lorenz-Straße bereits alle Gewerbegrundstücke aus dem Bereich des ehemals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 30.1 „Hendrik-Lorenz-Straße“ erworben, die möglich waren. Das gewünschte Bauvolumen kann auf diesen Grundstücken fast vollständig untergebracht werden. Es fehlen jedoch Stellplatzflächen für Beschäftigte und die erforderliche Feuerwehrumfahrt. Die Stellplätze sollen westlich und östlich geschaffen werden. Dies macht eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Feuerwehrumfahrt soll nördlich auf dem Grundstück des Frachtpostzentrum zu liegen kommen verbunden mit einer westlichen Umfahrt zurück auf die Hendrik-Lorenz-Straße.

Der Änderungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 26.07.2010 gefasst. Mit Bekanntmachung vom 26.03.2011 wurde die Verkleinerung des Geltungsbereichs für die Ostfläche im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal“ (Verkleinerung Geltungsbereich I) bereits rechtskräftig.

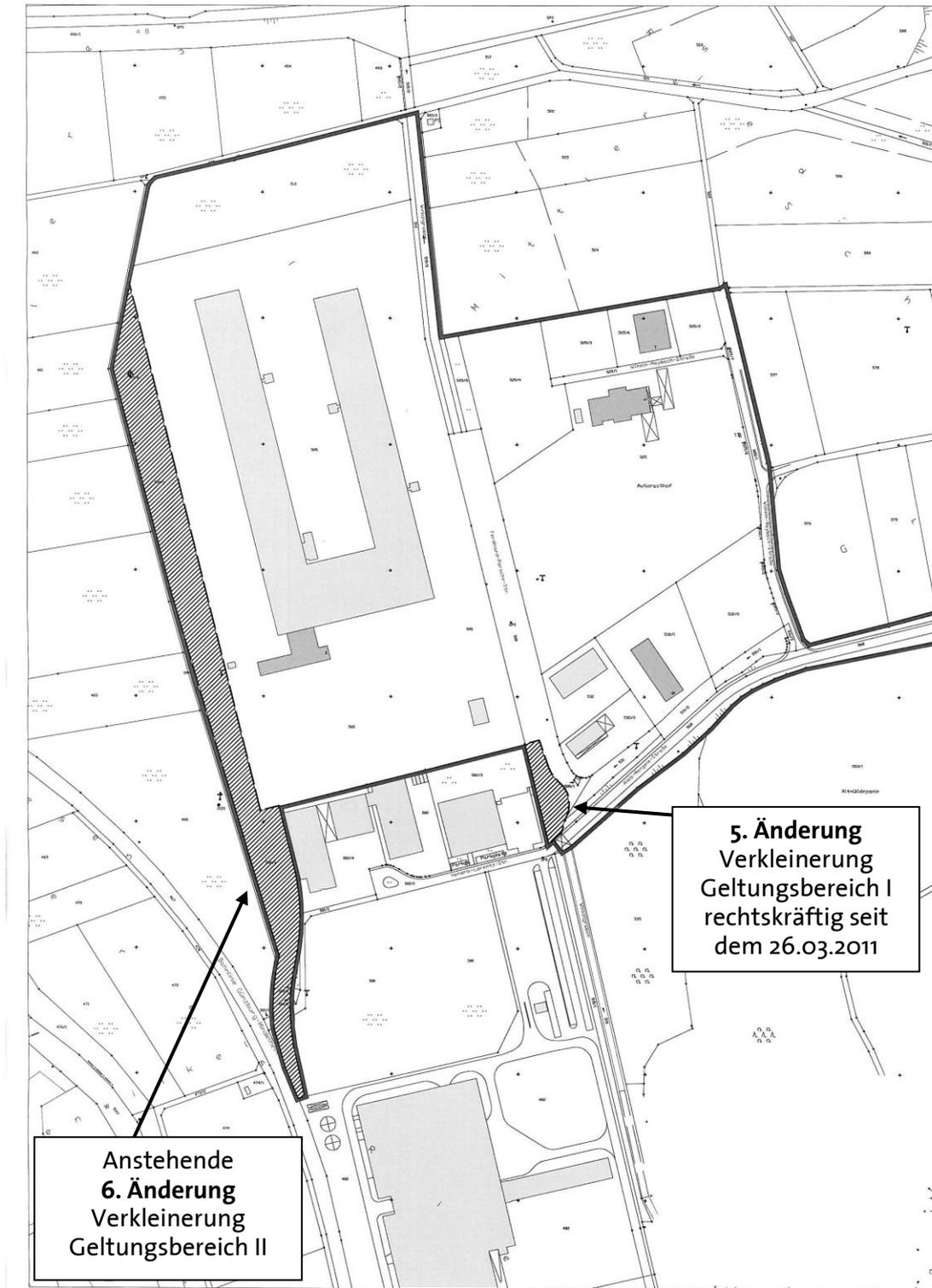
2. Gegenstand und Erläuterung der Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal“ ist seit dem 27.01.1988 rechtskräftig und wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert. Mittels 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 15.12.1992 wurden die Voraussetzungen für die Ansiedlung des Frachtpostzentrums geschaffen. Mit seiner 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.04.2002, wurde ein „Sondergebiet Autohof“ festgesetzt. Durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 05.06.2004, wurde im Sondergebiet Autohof zusätzlich ein sogenanntes Entertainment-Center (Spielhalle) zulässig. Die 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 18.12.2010, hatte die Zulässigkeit einer Diskothek zum Thema.

Die jetzt anstehende 6. Bebauungsplanänderung betrifft keine festgesetzten Bauflächen im eigentlichen Sinn sondern Randflächen, die folgende Festsetzungen enthalten:

- „Industrie-Stammgleis“, das einen Grundzug der Planung darstellt,
- „110 kV Freileitung mit Bauschutzbereich“ (2 x 25 m),
- „Öffentliche Grünfläche“ zum Teil mit „Pflanzgebot für Gehölzpflanzung, Wuchshöhe 3 m“ und
- „Industriegebiet“, durch die Lage der Baugrenze handelt es sich hier aber um eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche.

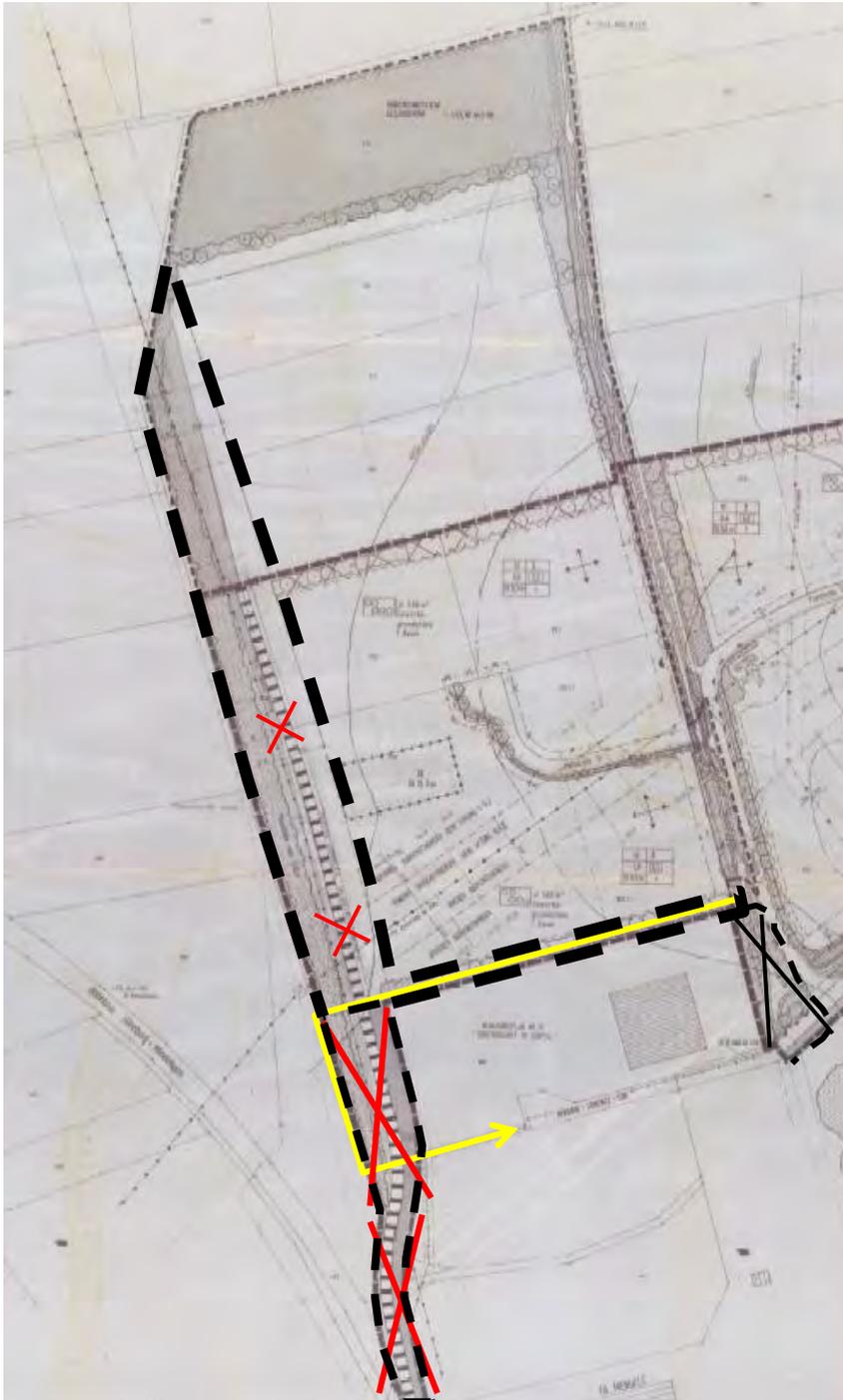
Durch die Randlage der betroffenen Westfläche bietet es sich planungsrechtlich an, das festgesetzte „Industrie-Stammgleis“ vollständig (auf ca. 485 m Länge) in den Änderungsgeltungsbereich einzubeziehen, zu streichen und letztlich den Bebauungsplan zu verkleinern, indem der Südteil aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird.



Lageplan des Aufstellungsbeschlusses vom 26.07.2010

Das Frachtpostzentrum hat ebenfalls weiteren Flächenbedarf angemeldet. Das bestehende Industriegebiet kann deshalb nach Westen unter die 110-kV-Freileitung erweitert werden. Eine Unterbaumöglichkeit der 110-kV-Freileitung wird nicht festgesetzt. Wechselbrücken könnten unter der 110-kV-Freileitung abgestellt bzw. zwischengelagert werden. Westlich kann eine Ortsrandeingrünung folgen.

Mit dem Industrie-Stammgleis im westlichen Bereich ist festsetzungstechnisch ein Grundzug der Planung betroffen, der bei einer Änderung verfahrensrechtlich das klassische zweistufige Verfahren erfordert.



Bebauungsplan Nr. 54:

-  Änderungsgeltungsbereich und
-  Verkleinerung Geltungsbereich
-  Feuerwehrumfahrt

3 Sonstige Hintergründe

3.1 Erschließung

Bei der Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Industriegebiet im Günzthal“ (BP 54) wurde das Industrie-Stammgleis als Erschließungsoption mit eingeplant und rechtlich gesichert. Bereits bei der Ansiedlung des Frachtpostzentrums (15.12.1992 Rechtskraft 1. Änderung BP 54) bestand von Seiten des Investors kein Interesse daran, das Gleisangebot zu nutzen. Eine städtebauliche Notwendigkeit der Beibehaltung der Festsetzung des Industrie-Stammgleises besteht aus Sicht der Stadt Günzburg nicht mehr.

Der Regionalverband Donau-Iller hat in der Stellungnahme vom 15.03.2018 darauf hingewiesen, dass nach Plansatz B IX 3.1.1 des Regionalplans das Schienennetz der Region Donau-Iller in seinem Bestand erhalten und ausgebaut werden sollte. Die Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene sollte auch in der Region Donau-Iller unterstützt werden (Plansatz B IX 3.3.4). In der nachfolgenden Abwägung im Bau- und Umweltausschuss am 05.06.2018 wurde folgende Argumente vorgetragen:

- Der festgesetzte Industriegleisanschluss an der Bahnlinie Günzburg-Mindelheim sollte die Ansiedlung von Industriebetrieben ermöglichen, „die einen Bahnanschluss wünschen bzw. benötigen“ (Endfassung Begründung des BP 54 vom 30.03.1987, Seite 5).
- Die Deutsche Bundespost (DBP) POSTDIENST suchte für die Region Ulm einen Standort für ein Frachtzentrum. Voraussetzung der Ausschreibung war damals die Autobahnnähe und die Möglichkeit eines Gleisanschlusses. Daraufhin bot die Stadt Günzburg eine ebene Fläche am Hangfuß des Günztales an. Die Voraussetzungen für die Ansiedlung des Frachtzentrums wurden 1992 durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans geschaffen (1. Änderung des BP 54). Es zeigte sich schnell, dass am Gleisanschluss kein Interesse bestand.
- Es handelt sich im Bestand um kein gebautes Gleis sondern nur um die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche, bei Bedarf ein Gleis bauen zu können.
- Bei der aktuell angelegten Standortoptimierung durch die DHL spielt der Gleisanschluss keine Rolle. Im Gegenteil soll die Betriebsfläche nach Westen bis unter die 110-kV-Freileitung und auf die festgesetzte Fläche für das Industriegleis erweitert werden.
- Mit dem Verzicht auf das Industriegleis kommt man zwei bestehenden Betrieben in ihrer Zukunftsentwicklung entgegen, die unter Flächenmangel leiden.
- Wenn man die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsfirmen im Rahmen einer pragmatischen Wirtschaftsförderung stärken will, kommt man am Verzicht auf das Industriegleis nicht vorbei.

Die 110-kV-Freileitung der LEW-Verteilnetz wurde ab 2013 erneuert. Es kann davon ausgegangen werden, dass für die nächsten Jahrzehnte von diesem Bestand ausgegangen werden kann. Im Rahmen der Neuplanung wurde neu ein Mast (87/10) im gewünschten Parkplatzbereich gebaut, die Lage der Leitungsachse leicht verändert und der Bauschutzbereich auf zweimal 17 m, bezogen auf die Leitungsachse, zurückgenommen (vorher 2 x 25 m).

Die Feuerwehrumfahrt quert zweimal die 110-kV-Freileitung und liegt im Mastbereich der 380-kV-Freileitung partiell innerhalb des äußeren Bauschutzbereichs.

3.2 Parkplatz West

Der Westparkplatz soll über die Hendrik-Lorentz-Straße angefahren werden. Die Feuerwehrumfahrt auf dem Feldweg soll im Rahmen des Bestandes seine Breite von 3,00 m behalten mit einem beidseitigen Bankett von jeweils 0,50 m. Ausweitungen finden im Bereich der Schleppkurven statt. Ein Begegnungsverkehr ist nicht möglich. Die ca. 65 m lange Strecke zwischen Ostgrenze der Hendrik-Lorentz-Straße und der Parkplatzeinfahrt ist zukünftig möglicherweise über eine Ampel zu steuern.

Mittels einer Einbahnstraßenregelung sollen die geplanten überdachten Schrägparker-Stellplätze angefahren werden. In der Mitte des Parkplatzes bleibt eine längliche schmale Grünfläche übrig.

Die Hauptnutzung des Grundstücks ist zukünftig private Verkehrsfläche für die Errichtung von Stellplätzen für die Mitarbeiter der Fa. Renner GmbH. Eine Zusatznutzung ist die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf Carportdächern für eine umweltgerechte lokale Versorgung der Fa. Renner mit erneuerbarer Energie. Folge der Solar-Carportanlage ist, dass die Feuerwehrumfahrt, die ursprünglich die Parkplatzerschließung mit nutzen sollte, wegen der überdachten Parkplatzumfahrt nach außen auf den westlichen Feldweg verlegt werden muss.

Eisfall von der Hochspannungsleitung sei nicht gänzlich auszuschließen. Er sei nach LEW-Aussage im Raum Günzburg aber sehr lange nicht aufgetreten bzw. nicht bekannt und werde insofern als hinnehmbares Restrisiko eingestuft.

Es stellt sich die Frage, wie planungsrechtlich sinnvoll mit dieser neuen Betriebserweiterungsfläche umgegangen werden soll. Die Fläche der Fa. Renner liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist als unbepannter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die Betriebserweiterungsfläche als Gewerbe- bzw. Industriegebiet festzusetzen, das wie ein Wurmfortsatz wirkt, ohne den eigentlichen Betrieb zu beinhalten, ist nicht schlüssig. Zwei Varianten können betrachtet werden:

- Vor dem Hintergrund der Überlagerung von verschiedenen Nutzungen (110-kV-Freileitung, Betriebsparkplatz und die Nutzung erneuerbarer Energien) könnte der Parkplatz West festgesetzt werden als „Sondergebiet Parkplatz und erneuerbare Energien“ (SO-P und EE).
- Die Betriebserweiterungsfläche könnte ebenfalls wie der Ostparkplatz (5. Änderung des Bebauungsplans) komplett aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Die Fläche würde zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Vorhaben Westparkplatz könnte dann nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Als begünstigtes Vorhaben fiel es unter § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB („die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist“). Die bestehende Betriebsfläche würde sich um ca. 15% vergrößern. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Thematik wäre dann auch auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu bearbeiten.

Aus pragmatischen Überlegungen heraus wird ab der Mittelschwabenbahn die Gesamtfläche bis zum Südrand des Grundstücks des Frachtpostzentrums komplett aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Dies beinhaltet auch die westliche Betriebserweiterungsfläche der Fa. Renner (Stand 07.06.2018). Die „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist nicht gefährdet, wenn die Betriebserweiterungsfläche außerhalb dieses Bebauungsplans zu liegen kommt.

3.3 Frachtpostzentrum

Die Deutsche Post DHL Group (DHL) teilte der Stadt Günzburg mit, dass die steigenden Sendungsmengen (Annahme ca. 7 % pro Jahr) Anpassungen auch am Paketzentrum in Günzburg erforderlich machen. Der Bau der Feuerwehrumfahrt der Fa. Renner wurde mit der Verbesserung der Zufahrts- und Ausfahrtssituation für LKW und für kleinere Zustellfahrzeuge kombiniert geplant. Mit dem Bauantrag 032/2015, genehmigt am 28.12.2016, wurde im Südbereich der innerbetriebliche Verkehrsablauf auf dem DHL-Betriebsgelände bereits verbessert.

Die Obergrenze für die Bearbeitung von Paketen liege anlagenbedingt bei 32.000 Paketen pro Stunde. Dieser Maximalwert, der wesentlich in der Vorweihnachtszeit benötigt werde, könne nicht erreicht werden, weil die bestehende Hofgestaltung die optimalen Rangiermöglichkeiten für LKW und die Abstellmöglichkeit für Wechselbrücken im Nordbereich in diesem Umfang nicht hergebe.

Letztlich sind Flächenausweitungen nach Westen, Norden und Osten angestrebt. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ist es möglich, den Interessen der Deutschen Post DHL Group etwas entgegenzukommen. Die Fläche des Industriegebietes kann nach Westen auf das städtische Grundstück Fl.Nr. 506/1, Gemarkung Deffingen, erweitert werden. Aus Zeitgründen müssen die weiteren Erweiterungswünsche ggf. in einem eigenständigen Verfahren abgearbeitet werden.

Die Baugrenze kann bis an die Leitungsachse der 110-kV-Freileitung herangeschoben werden. Dies entspricht einer Verschiebung der Baugrenze um ca. 10 m nach Westen.



HQextrem, Eintrittswahrscheinlichkeit, Stand 30.03.2015

Auf der nordwestlichen Teilfläche ist das Überschwemmungsgebiet der Günz (HQ₁₀₀) betroffen. Diese Fläche wird in das Industriegebiet nicht mit einbezogen.

Südlich schließt sich ein Streifen an, der als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten angesehen werden muss (gemäß § 78b Abs. 1 WHG). Nachdem Stellplätze für Wechselbrücken und ggf. Stellplätze für Lkw vorgesehen sind, wird diese Nutzung hier als unproblematisch gesehen, zumal die Wechselbrücken aufgeständert auf dem Gelände stehen. Es liegt im Eigeninteresse des Bauherren, notwendige Infrastruktur auf dem Gelände hochwasserangepasst auszuführen.

Die Überschwemmungsgebiete HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} werden in diesem Änderungsverfahren nachrichtlich übernommen.

4 Umwelt- und Naturschutzgesichtspunkte

4.1 Wesentliche Umweltthemen

Unter Umweltgesichtspunkten sind vor dem Hintergrund der bestehenden Festsetzungen und der heutigen Flächennutzung folgende Belange zu ermitteln und zu bewerten (siehe auch Umweltbericht):

- Zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung
- Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung
- Ortsrandeingrünung / ökologische Verflechtungen
- Immissionsschutz
- Überschwemmungsgebiet der Günz

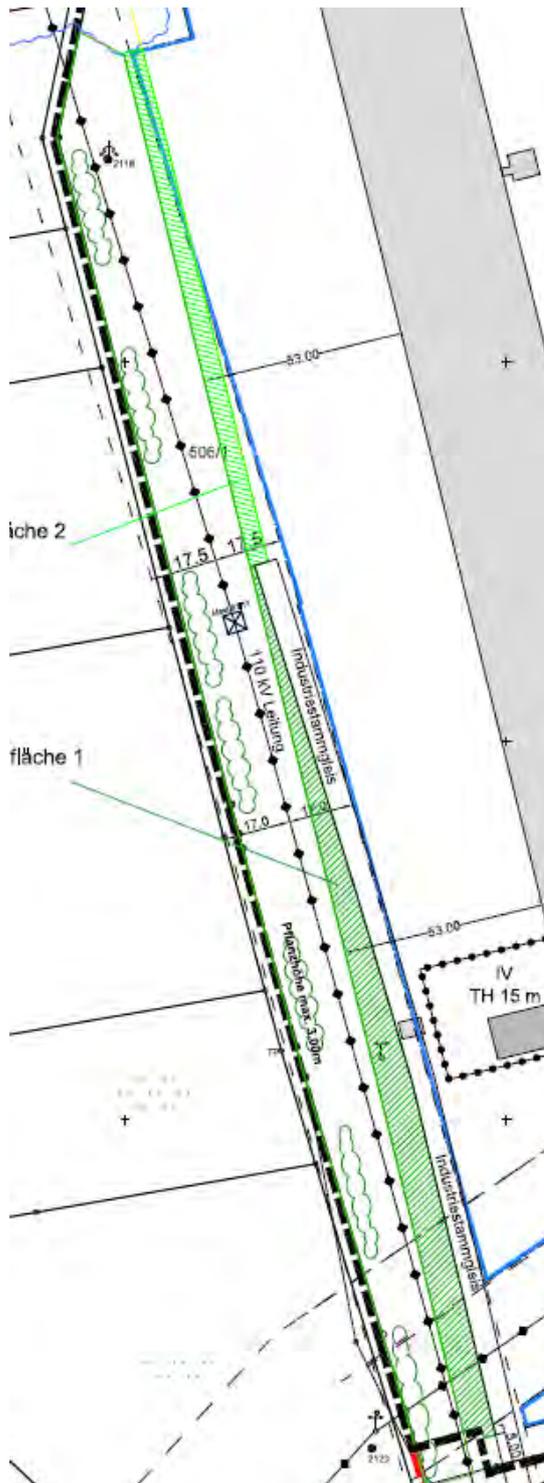
4.2 Flächenbeanspruchung, Eingriff/Ausgleich

4.2.1



Foto vom 14.02.2018, Blickrichtung Nord

Die Herausnahme der Fläche ab der Mittelschwabenbahn bis zum Südrand des Grundstücks des Frachtpostzentrums aus dem Bebauungsplan hat zur Konsequenz, dass diese Fläche dem Außenbereich wieder zufällt. Die Herstellung des Westparkplatzes der Fa. Renner stellt danach naturschutzrechtlich einen Eingriff dar, der auszugleichen ist. Die Fläche des Industrie-Stammgleises, für den nach heutiger Rechtslage ein Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 54 bereits stattfand, kann nicht mehr gegengerechnet werden (ca. 90 m x 6 m = 540 m²).



Die grünen Flächen stellen die Eingriffsflächen dar.

Die Ausgleichsfläche beträgt damit ebenfalls 2.248 m². In einem Satellitengeltungsbereich wird auf der Planzeichnung die Ausgleichsfläche festgesetzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 ist entlang der Südgrenze des Grundstücks des Frachtpostzentrums (Fl.Nr. 505, Gemarkung Deffingen) eine 8 m breite private Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen des Bauantrags 032/2015 des Frachtpostzentrums, in dem auch das Thema Feuerwehrumfahrt Renner mit abgearbeitet wurde, ist der Grünstreifen entfallen. Es ist seit dem 19.12.2016 vertraglich geregelt, dass die erforderlichen Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen auf einem städtischen Grundstück ausgeführt

Im Bereich Frachtpostzentrum gibt es durch die Ausweitung des Industriegebietes einen zusätzlichen Eingriff (*links grün dargestellt*), der auszugleichen ist (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Auf der Fläche des festgesetzten Industriegleises ist ein Eingriff bereits zulässig ist (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) und in der Eingriffsbetrachtung nicht mit einzuberechnen (ca. 238 m x 6 m = 1.428 m²).

Die Eingriffsfläche betrifft auf der südlichen Teilfläche 1.537 m² und 711 m² auf der nördlichen Teilfläche (Summe 2.248 m²).

Mit dem Landratsamt Günzburg, Untere Naturschutzbehörde, wurde im Vorfeld geklärt, dass pauschal ein Eingriffsfaktor von 1,0 anzusetzen ist, nachdem die Gehölze unter der 110-kV-Freileitung im rechtskräftigen Bebauungsplan auf maximal 3 m Höhe beschränkt sind.

Die Ausgleichsflächen werden dem Ausgleichsflächenpool auf Fl.Nr. 448/1, Gemarkung Riedhausen, entnommen. Am 03.11.2014 fand eine Ortsbesichtigung der Flächen des Ausgleichsflächenpools mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Als freiwillige Leistung der Stadt Günzburg wurde anerkannt, wenn Maisäcker schnellstmöglich in Grünland umgewandelt und extensiv genutzt werden (E-Mail UNB vom 20.11.2014), diese bei Einrichtung eines kommunalen Ökokontos mit der entsprechenden Aufwertungsstufe anzuerkennen (Faktor 1 von Maisacker/Intensiv-Wiese auf Extensiv-Wiese). Eine weitere Aufwertung der Flächen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde ist im Einzelfall, z.B. durch die Anlage von Feuchtmulden, möglich. Die Verpachtungsverträge wurden am 18.12.2014 von der Stadt Günzburg entsprechend umgestellt.

werden. Insoweit handelt es sich bei der Herausnahme dieser Grünfläche lediglich um eine redaktionelle Änderung. Statt Grünfläche wird Industriegebiet festgesetzt.

Die mögliche Flächenausweitung der Deutschen Post DHL Group nach Westen hat zur Folge, dass die Einfriedung des Betriebsgeländes ebenfalls nach Westen verschoben werden dürfte. Eine neue Einfriedung sollte deshalb nicht westlich an der neuen Grundstücksgrenze sondern östlich hinter der festgesetzten Ortsrandeingrünung (folglich vor dem „Industriegebiet“) angebracht werden. Dies hat den Vorteil, dass ökologisch eine bessere Wechselwirkung mit dem westlichen Agrarbereich stattfinden kann und diese Flächen von einer Zweckentfremdung durch gewerbliche Mitnutzung (z.B. Lagerfläche, Abstellen von Containern und LKW-Überstände) geschützt sind.

Falls später durch eine weitere Änderung des Bebauungsplans die Fläche der DHL nach Norden und Osten ausgedehnt werden sollte, bekäme diese Ortsrandeingrünung eine stärkere ökologische Funktion als potentieller Grünzug.

4.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Ausgleichsfläche werden die folgenden Maßnahmen zur Zielerreichung / Pflege einer standortangepassten extensiven Wiesengesellschaft durchgeführt:

Allgemein:

- kein Grünlandumbruch
- Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel
- keine Düngung; Ausnahme: Festmist nach Absprache mit der Naturschutzbehörde
- Abtransport des Mähgutes

Aushagerung der Flächen über einen Zeitraum von ca. 5 Jahren:

- Mahd mind. 3x jährlich mit Abfuhr des Mähgutes (die Zeitspanne kann durch Einzelfallbeurteilung gegebenenfalls verlängert werden)

Nach der Aushagerung der Böden:

- Flächenbewirtschaftung als 1- bis 2-schürige Wiese in Form von einer Mähweide oder als Standweide mit einer Besatzstärke bis zu 1,0 GV/ha (GV = Großvieheinheiten)

Zum Schutz der Wiesenbrüter im Gebiet und Förderung weiterer Arten (z.B. Heuschrecken) sind zusätzlich folgende Maßnahmen nötig:

- keine Bewirtschaftung (Schleppen, Walzen, Mahd) in der Brutzeit der Wiesenbrüter (ca. von 15.03. bis 20.06.) auf 40 % der Grünlandflächen
- vor jeder Mahd in der Brutzeit Absuchen der Flächen nach Brutplätzen durch einen Sachverständigen
- Mahd von Innen nach Außen und langsame Bewirtschaftungsgeschwindigkeit
- Anlage von jährlich alternierenden Altgrasstreifen (Breite ca. 10 m; Länge 35-50 m) auf 3-5 % der Fläche, Mahd erst im Folgejahr
- Bewirtschaftungsfenster für Wiesenbrüter in Abstimmung mit der Fachbehörde
- es dürfen nur Balkenmäher verwendet werden
- Schnitthöhe 10 cm

Ausnahmen sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde möglich, wenn das Erreichen der Entwicklungsziele gewährleistet bleibt.

4.3 Immissionsschutz

Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 (BP 54), Rechtskraft am 27.01.1988, wurde kein Schallgutachten erstellt. Bedingt durch die räumliche Lage des Industriegebietes und seine marginale Erweiterung nach Westen ist es nicht verhältnismäßig, bei dieser Änderung des BP 54 erstmalig ein Schallgutachten zu erstellen.

Begründung:

- Wohngebiete liegen nördlich der BAB 8 und deren Lärmschutzeinrichtung. Nach Wasserburg im Nordwesten beträgt der Abstand ca. 900 m sowie zum Ortsrand von Deffingen im Nordosten ca. 1000 m.
- Das Wohngebiet von Kleinkötz im Südosten weist einen Abstand von ca. 900 m auf.
- Ein Wohnhaus im Außenbereich im Südwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m.
- Aufgrund der großen Entfernungen, den teilweisen Abschirmungen durch Autobahnlarmschutzeinrichtungen und durch die Bestandsgebäude im Industriegebiet ist mit keiner erheblichen Verschlechterung der bestehenden Lärmsituation in der entfernten Wohnnachbarschaft zu rechnen.

4.4 Sonstige Anpassungen

Die 110-kV-Freileitung der LEW-Verteilnetz ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 in der Vorgängerversion festgesetzt. Diese Festsetzung ist obsolet und wird gestrichen. Die 110-kV-Freileitung im neuen Trassenverlauf wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die 10/20 kV-Freileitung parallel zur Alois-Mengele-Straße ist schon länger verkabelt worden. Diese Festsetzung ist obsolet und wird in diesem Verfahren gestrichen.

5 **Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet im Günztal“ setzt in seinem Westbereich ein sogenanntes „Industrie-Stammgleis“ fest. Städtebaulich wird keine Notwendigkeit mehr gesehen, an ihm festzuhalten. Weil das Industrie-Stammgleis in diesem Bebauungsplan als Grundzug der Planung zu bewerten ist, erfordert seine Herausnahme das klassische zweistufige Verfahren. Die im Südwesten nicht mehr benötigten Flächen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde das Planungskonzept bereits vorgestellt.

Es wird Fläche überplant, die im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans bereits enthalten ist. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

B. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Ziel der Bauleitplanung ist, hier ansässigen Firmen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Im Westbereich des Bebauungsplans besteht bereits Baurecht für ein Industriegleis sowie ein festgesetztes Industriegebiet. Westlich davon verläuft eine 110-kV-Freileitung mit der Folge, dass auch dieser Bereich planungsrechtlich vorbelastet ist. Insofern werden in der Umweltprüfung die Umweltauswirkungen beurteilt, die sich durch den Entfall des Industriegleises mit Verkleinerung des Geltungsbereiches im Südwesten und der marginalen Erweiterung des Industriegebietes bis unter die 110-kV-Freileitung nach Westen ergeben. Im Prinzip kommen keine neuen Festsetzungsarten dazu, sondern nur eine Flächenvergrößerung des Industriegebietes. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 2.250 m² in einem schmalen Streifen von durchschnittlich 6 m Breite. Nach Westen schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen festgehaltenen umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die Gemeinde legt dazu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und an dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand.

Der Regionalplan Donau-Iller hat verkehrspolitische Ziele, die aber auch eine umweltpolitische Dimension haben. Gemäß Plansatz 1 soll das Schienennetz der Region Donau-Iller in seinem Bestand erhalten und ausgebaut werden. Die Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene soll gemäß Plansatz B IX 3.3.4 auch in der Region Donau-Iller unterstützt werden.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt.

2.1.2 Bestehenden Festsetzungen und heutige Flächennutzung:

Beschriebene Zonen des Änderungsgeltungsbereichs (von Süd nach Nord)	Festsetzungen gemäß BP 54, Stand 1. Änderung	Bestehende Flächennutzung
I. Zone Südwest	<ul style="list-style-type: none"> – Private Grünfläche – Industrie-Stammgleis 	Fläche dicht mit Weiden-, Faulbaum- und Hartriegelgebüsch bestanden; durch Schnittmaßnahmen für Hochspannungsleitung regelmäßiger Rückschnitt; zur Zeit höher als 3 m.
II. Zone westlich Fa. Renner	<ul style="list-style-type: none"> – Private Grünfläche – Industrie-Stammgleis – 110-kV-Freileitung überlagert private Grünfläche wovon eine Teilfläche eine Gehölzpflanzung mit Wuchshöhenbeschränkung auf drei Meter ist 	[früher Gebüschstruktur analog Zone I] Stand Februar 2018 Altgras mit Gehölzaufwuchs (bis ca. 1 m Höhe)
III. Zone westlich Frachtpostzentrum	<ul style="list-style-type: none"> – Industrie-Stammgleis – Private Grünfläche mit Gehölzpflanzung teilweise beschränkt auf eine Wuchshöhe von drei Metern. – 110-kV-Freileitung (nur auf eine Länge von 245 m) 	Überwiegend landwirtschaftlich genutztes, intensiv gepflegtes Grünland; Insel aus Weidengebüsch mit Unterwuchs aus Brennnessel, stellenweise verschilft (im Bereich Überschwemmungsgebiet der Günz); nördliche Gehölzfläche überwiegend mit Weiden-, Faulbaum-, Hartriegel-Gebüsch bestanden; vereinzelt Eschen, Eberesche, Spitz-Ahorn und Holunder

Zum Umweltzustand gehört, dass die betrieblich genutzte Gesamtfläche des Frachtpostzentrums heute ca. 8,8 ha umfasst. Die Flächenerweiterung nach Westen um einen relativ schmalen Streifen von durchschnittlich 6 m kann nicht als erhebliche Umwelteinwirkung gewertet werden, zumal durch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 bereits rechtliche Vorbelastungen vorhanden sind.

Die zu bewältigenden Frachtvolumina steigen beim Frachtpostzentrum jährlich stark an. Betriebliche Optimierungen wurden die letzten Jahre bereits vorgenommen. Der Bedarf an LKW-Stellplätzen und Stellplätzen für Wechselbrücken steigt weiter. Wenn dieser Bedarf nicht gedeckt werden kann, könnte sich die Frage einer Standortverlagerung stellen, was weitreichendere negative Auswirkungen hätte. Einmal bei der Frage der Umnutzung des Bestandes sowie bei einer beliebigen neu zu beanspruchenden Fläche. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der heutige Status - auch bezogen auf die Umweltbelange - weiter bestehen.

2.2 Prognose des zukünftigen Umweltzustandes

2.2.1 Flächennutzung:

Die Entwicklung des Umweltzustandes fällt bei den unter Ziffer 2.1.2 genannten Zonen unterschiedlich aus. Die Zonen I und II fallen aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans heraus und sind zukünftig nach § 35 BauGB als Außenbereich zu behandeln. Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Gehölzstruktur im Bereich der Zone I unter der 110-kV-Freileitung im Bestand so erhalten bleibt, zumal für die Gehölze eine maximale Wuchshöhe vorgegeben ist. In der Zone II wird ein Parkplatz mit Solardächern errichtet. Das Thema Eingriff/Ausgleich wird im Bauantrag abgehandelt werden. In der Zone III ist unter der 110-kV-Freileitung statt der intensiven Wiesennutzung eine Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Gehölzen geplant (Höhenbeschränkung auf 3 m).

Während der Bauphase in Zone III werden lediglich die dann zusätzlich zulässigen Stellflächen hergestellt. Gebäude sind vom Betriebskonzept her hier nicht geplant sondern Stellflächen für Wechselbrücken (auch in Zweierreihe hinter einander) und ggf. LKW-Stellplätze.

Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Günzburg ist ein „Industrie-Stammgleis“ enthalten. Die Fläche für das Gleis ist somit rechtlich gesichert. Das Privatgleis wurde nicht gebaut. Die für das Privatgleis rechtlich gesicherte Fläche soll einer anderen Nutzung zugeführt werden.

2.2.2 Schutzgut Mensch:

Für die Schutzgutbetrachtung Mensch ist in dieser Lage südlich der BAB 8 nur das Thema Immissionsschutz zu betrachten. Als wesentliche Vorbelastungen sind die Emissionen der BAB 8, des Industriegebietes sowie das Sondergebiet Autohof östlich zu sehen. Im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. 54, Rechtskraft am 27.01.1988, wurde kein Schallgutachten erstellt. Bedingt durch die räumliche Lage des Industriegebietes und seine marginale Erweiterung nach Westen ist es nicht verhältnismäßig, bei dieser Änderung des Bebauungsplans erstmalig ein Schallgutachten zu fordern.

Gemäß den Karten „Lärmschutz an Hauptverkehrsstraßen“ basierend auf der EU-Lärmschutzrichtlinie (Lärmindeks LDEN und LNight) liegt das Frachtpostzentrum von Nord nach Süd in den Bereichen über 60-65 / über 55-60 dB(A) tags und über 55-60 / über 50-55 dB(A) nachts (WMS-Dienst, Basis Verkehrszählung 2010). Bestehendes Wohnen liegt ausreichend weit entfernt:

- Wohngebiete liegen nördlich der BAB 8 und deren Lärmschutzeinrichtung. Nach Wasserburg im Nordwesten beträgt der Abstand ca. 900 m sowie zum Ortsrand von Deffingen im Nordosten ca. 1000 m.
- Das Wohngebiet von Kleinkötz im Südosten weist einen Abstand von ca. 900 m auf.
- Ein Wohnhaus im Außenbereich im Südwesten befindet sich in einer Entfernung von ca. 600 m.
- Aufgrund der großen Entfernungen, den teilweisen Abschirmungen durch die Autobahnlarmschutzeinrichtungen und durch die Bestandsgebäude im Industriegebiet ist mit keiner erheblichen Verschlechterung der bestehenden Lärmsituation in der entfernten Wohnnachbarschaft zu rechnen.

2.2.3 Schutzgut Fauna/Flora:

Natura-2000-Gebiete sowie Biotop der bayerischen Biotopkartierung sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Eine zusätzliche Versiegelung findet in

einem schmalen Streifen auf der intensiv genutzten Wiese statt. Die nördlichen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Letztlich findet eine ökologische Aufwertung im Vergleich zum Istbestand statt, wenn die Ortsrandeingrünung unter der 110-kV-Freileitung hergestellt wird.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird hier bedingt durch den schmalen Streifen der Erweiterungsfläche auf der intensiv genutzten Wiese nicht als erforderlich angesehen. Bezogen auf Fledermäuse kann festgestellt werden, dass am Westrand des Industriegebietes kein Gehölzband vorhanden ist, das als Jagdhabitat oder als Linienstruktur beim Flug vom Quartier zum Jagdhabitat genutzt werden könnte. Ferner ist das Firmengelände hell ausgeleuchtet, was Fledermäuse auf Abstand hält.

Nach DHL-Angaben werden bei den Hoferweiterungen, die bei ca. der Hälfte der 33 Paketzentren in Deutschland bereits durchgeführt wurden, grundsätzlich neue Außenbeleuchtungsanlagen eingesetzt. Diese bestünden ausschließlich aus Leuchten mit LED-Leuchtmitteln, die zielgerichtet nach unten den jeweiligen Bereich ausleuchten. Streuwirkungen nach oben würden nicht mehr vorkommen. Seitliche Streuwirkungen seien sehr stark begrenzt. Darüber hinaus sei diese Art der Beleuchtung insektenfreundlich. Mit der aufgeführten neuen Beleuchtung würde tierökologisch eine Verbesserung erreicht.

2.2.4 Schutzgut Boden:

Eine Veränderung der Bodennutzung durch befestigte Freiflächen findet nur in einem schmalen durchschnittlich 6 m breiten Streifen statt. Im Bereich der flächenmäßig größeren Ortsrandeingrünung ist eine Verbesserung der Bodenfunktion zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Wasser:

Im Nordwesten liegt eine Fläche von ca. 1000 m² im Überschwemmungsgebiet der Günz (HQ100). Dieser Bereich wird nicht in die Erweiterung des Industriegebietes einbezogen.

Je nach Neigungsrichtung der auszubauenden Lagerfläche

- kann Niederschlagswasser direkt nach Westen breitflächig in der Ortsrandeingrünung versickert
- oder gesammelt in das bestehende Regenwasserrückhaltebecken im Nordosten des Betriebsgeländes mit gedrosseltem Überlauf in den Winterbachgraben geleitet werden.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich somit keine negativen Veränderungen.

2.2.6 Schutzgut Klima/Luft:

Durch die mögliche Vergrößerung der Lagerfläche kann sich kleinklimatisch die Wärmeinsel vergrößern. Dies wird sich aber nur minimal auswirken.

Es wurde die Absicht geäußert, den Transport der Wechselbrücken nach der LKW-Anlieferung auf dem nördlichen Betriebsteil automatisiert stattfinden zu lassen. Umfangreich Tests mit elektrobetriebenen Fahrzeugen würden zur Zeit laufen. Dies lässt Verbesserungen bei der Luftqualität und eine Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrslärms erhoffen.

Über Frachtpostzentren wird die Verteilung von Päckchen und Paketen bundesweit über die Straße organisiert. Es ist nicht zu erwarten, dass zukünftig dieser Transport über die Schiene erfolgen wird. Durch den Materialtransport auf der Straße fallen zwangsläufig

klimaschädliche Gase an. Eine Ermittlung der Treibhausgasemissionen für die Änderung des Bebauungsplans ist nicht verhältnismäßig, zumal das Problem letztlich ein verhaltensbezogenes der bestellenden Nutzer ist, das gesamtgesellschaftlich akzeptiert ist.

2.2.7 Schutzgut Landschaft:

Gegenwärtig ist zu erwarten, dass auf dem Frachtpostzentrum keine sich die aus der Versiegelung resultierende weiteren Gebäude errichtet werden. Zu rechnen ist mit gelben Bändern von aneinandergereihten Wechselbrücken bis in eine Höhe, die für Fahrzeuge auf öffentlichen Straßen zulässig ist. An der westlichen Einfriedung der Betriebs-einheit sind auf ca. 280 m Länge im Süden nur vereinzelte Büsche vorhanden. Durch die Eingrünung gemäß Bebauungsplan entsteht eine durchgehende Ortsrandeingrünung bis 3 m Höhe, wodurch das Landschaftsbild verbessert wird.

2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

2.2.9 Wechselwirkungen:

Der Erweiterungsbereich des Industriegebietes befindet sich innerhalb eines vorbelasteten Bandes entlang der BAB 8. Wohnbereiche und sonstige Schutzgebiete sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Durch die relativ kleine Größe des Vorhabens wird mit keinen weiteren lokalen Wechselwirkungen gerechnet.

3 Ausgleich

Die Erweiterung des Industriegebietes führt zu einem Eingriff, der ausgeglichen werden muss (konkrete Ausarbeitung siehe Teil A. Begründung). Für den Ausgleich wird der Ausgleichsflächenpool auf dem Grundstück Fl.Nr. 448/1, Gemarkung Riedhausen, herangezogen.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeit bliebe nur die Nullvariante, d.h. alles bliebe unverändert. Die Standortoptimierung des Frachtpostzentrums ist sachlich nachvollziehbar. An der Nord- und Ostgrenze des Grundstücks wünscht die DHL zusätzliche Erweiterungen für die Standortoptimierung. Dies muss in einem eigenen Änderungsverfahren angegangen werden.

Im betroffenen Bereich des Überschwemmungsgebietes der Günz (HQ100) wurde den DHL-Wünsche nach Erweiterung nicht stattgegeben. Diese Fläche wird durch dieses Änderungsverfahren nicht angetastet.

Die in diesem Verfahren behandelte Erweiterung des Industriegebietes war nicht durch die DHL ausgelöst. Auslöser ist der Entfall des Industrie-Stammgleises verbunden mit der Verkleinerung des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen (inkl. Analyse der Summationswirkungen) erfolgt verbalargumentativ. Die Gebietsbeurteilung erfolgte auf Basis von zwei Begehungen, der Auswertung der allgemein zugänglichen Umweltinformationen (auch

WMS-Dienste) und der Informationen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Eine Schwäche liegt bei der Beurteilung der Lärmimmissionsituation vor, weil für den Bebauungsplan kein Schallgutachten vorliegt. Durch die kleinteilige Erweiterung des Industriegebietes und seiner Lage mit Abstand zu Wohnen liegt aber kein Problem vor.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Beeinträchtigungen (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB) sind bei der kleinräumigen Erweiterung hier nicht zu erwarten. Der Aufwand, einen Umweltbericht zu erstellen, liegt in der formalen Tatsache begründet, dass durch die Betroffenheit eines Grundzuges der Planung ein vereinfachtes Verfahren nicht durchgeführt werden konnte.

Maßnahmen zur Überwachung werden als nicht erforderlich angesehen.

7 Allgemeine Zusammenfassung

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die künftige gewerbliche Nutzung keine Auswirkungen wesentlicher Erheblichkeit verursacht werden. Der flächenhafte Eingriff wird im Ausgleichflächenpool der Stadt Günzburg ausgeglichen. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

Stadtbauamt Günzburg, den

Sachgebiet Stadtplanung

Friedenberger