



**Bereich der einer  
Veränderungssperre  
unterliegt**

FÜR DAS GESAMTE PLANUNGSBEZIEH SIND DIE  
VORSCHRIFTEN DES BAUSCHITZBEREICHES  
FLUGPLATZ LEPHEIM ZU BEACHTEN.

DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS DER  
PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN  
VORSCHRIFTEN IN DER FASSUNG  
VOM 15.06.1989.





Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“  
in der aufgrund der Bebauungsplanänderung seit dem  
31. Juli 2007 geltenden aktuellen Fassung

## Textliche Festsetzungen

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


	Ausfertigungs- datum	Rechtskraft
- die Planzeichnung vom 15.06.1989	19.10.1989	03.02.1990
- die Planzeichnung der 1. Änderung vom 14.01.1992 (Verkleinerung des reduzierten Gewerbegebietes und Verlegung der Stichstraße „C“)	25.09.1995	14.10.1995
- die Planzeichnung der 2. Änderung vom 17.06.1996 (Teilverzicht auf die östliche Carl-von-Linde-Straße und den Motzenseeweg zw. Junkersstraße und ST 1168)	21.07.1997	23.07.1997
- die Planzeichnung der 7. Änderung vom 25.05.2007 (Verkürzung der Böttgerstraße)	27.07.2007	31.07.2007
- die Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) vom 15.06.1989		
- die Festsetzungen der 1. Änderung vom 25.09.1995		
- die Festsetzungen der 2. Änderung vom 31.01.1997		
- die Festsetzungen der 3. Änderung vom 27.11.1998 (Aufgabe der linearen Grünfläche Motzenseeweg)	29.04.1999	04.05.1999
- die Festsetzungen der 5. Änderung vom 08.03.2002 (Grundstückszufahrten)	10.09.2002	14.09.2002
- die Festsetzungen der 7. Änderung vom 15.05.2007		
- die Begründung in der Fassung vom 15.06.1989		
- die Begründung der 1. Änderung in der Fassung vom 14.01.1992		
- die Begründung der 2. Änderung in der Fassung vom 17.06.1996		
- die Begründung der 3. Änderung in der Fassung vom 27.11.1998		
- die Begründung der 5. Änderung in der Fassung vom 08.03.2002		
- die Begründung der 7. Änderung in der Fassung vom 09.07.2007		

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Artikels 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Artikels 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das o.g. Gebiet folgenden Bebauungsplan:




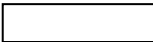

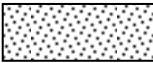
Bestandteile dieses Bebauungsplans sind \*

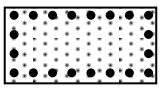


- die beigegefügte Planzeichnung vom
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B)
- die Begründung in der Fassung vom

## A) Festsetzungen

§	lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
1		<p><b><u>Inhalt des Bebauungsplanes</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 2.2 für das Gebiet zwischen Heidenheimer Straße, Staatsstraße 1168, Motzenseeweg, Lochfelbenstraße und Albert-Benz-Weg besteht aus der vom Stadtbauamt ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung vom 15. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung vom 15. Mai 2007 und den textlichen Festsetzungen vom 15. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung vom 9. Juli 2007.</p>
2		<p><b><u>Art der baulichen Nutzung</u></b></p>
	2.1	MI
	2.1.1	Mischgebiete
	2.1.2	Das mit „Mi“ bezeichnete Gebiet wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
	2.1.2	Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
	2.2	GE
	2.2.1	Gewerbegebiete
	2.2.1	Das mit „GE“ bezeichnete Gebiet wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
	2.2.2	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 10px;"> <p>Die mit „GE red.“ bezeichneten und mit schwarzen Dreiecken umrandeten Bereiche werden als Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt, jedoch mit Einschränkungen:</p> <p>Hier sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die zusammen folgenden Planungsrichtpegel des Schallschutzes nicht überschreiten dürfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tags        60 dB(A)</li> <li>- nachts     45 dB(A)</li> </ul> </div> </div>

\* siehe Deckblatt

	2.3	Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke werden auch ausnahmsweise nicht zugelassen.
<b>3</b>		<b><u>Maß der baulichen Nutzung</u></b>
	3.1	 Wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, errechnet sich aus der Geschossflächenzahl (GFZ), die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl im Kreis festgesetzt wird.
	3.2	<b>o.8</b> Wie viel von der Fläche des Baugrundstückes höchstens mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, errechnet sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), die mit der jeweils eingetragenen Dezimalzahl festgesetzt wird.
	3.3	Die Höchstgrenze der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird durch römische Ziffern festgesetzt:
	3.3.1	<b>II</b> bedeutet, dass bis zu 2 Vollgeschosse erlaubt sind.
<b>4</b>		<b><u>Bauweise und Baugrenzen</u></b>
	4.1	<b>o</b> Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Die offene Bauweise gilt im gesamten Baugebiet.
	4.2	 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
	4.3	 Dieses Zeichen setzt fest, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.
<b>5</b>		<b><u>Verkehrsflächen</u></b>
	5.1	 Rechtl. öffentliche Straßen und Wege
	5.1.1	<b>FR</b> Soweit diese Fläche mit dem Zusatzzeichen versehen sind, werden nur Fußgänger und Fahrradfahrer zugelassen
	5.2	 Straßenbegrenzungslinie
<b>6</b>		<b><u>Grünordnung</u></b>
	6.1.1	 Öffentliche Grünflächen oder öffentliches Straßenbegleitgrün im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG




6.1.2		Private Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG. Zwischen der Junkersstraße und der Staatsstraße 1168 können die privaten Grünflächen entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze * unterbrochen werden, wenn das Areal eines Betriebes die Geltungsbereichsgrenze überschreitet und die Verbindung aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist. In diesem Fall muss eine flächengleiche Ersatzpflanzung auf dem Betriebsgelände vorgenommen werden. **								
6.1.3		Standort vorhandener Bäume deren Erhalt gesichert werden muss.								
6.1.4		Einzelbäume zu pflanzen, zugelassen sind nur die Arten nach Ziff. 6.2.1								
6.2		Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen (6.1.1 + 6.1.2) sind Bäume und Sträucher der nachstehend angegebenen Größen, Gattungen und Arten zu pflanzen und fachgerecht dauernd zu unterhalten. Das Pflanzgut muss den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen (Bund deutscher Baumschulen (BdB), Pinneberg, 1984/1, entsprechen. Ausfälle sind durch gleichwertige Neupflanzungen zu ersetzen. Vorgeschriebene Pflanzdichte: pro 1,5 m <sup>2</sup> ist mind. 1 Strauch aus den Listen gem. 6.2.3 bzw. 6.2.4 zu pflanzen. Dabei muss der Baumanteil (Ziffer 6.2.1 und 6.2.2) mind. 20% betragen.								
6.2.1		Bäume erster Wuchsklasse  Hochstämme, 3 bis 4 mal verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe gemessen 20 bis 25 cm (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)  <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>(Spitzahorn)</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus excelsior</td> <td>(Esche)</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>(Stieleiche)</td> </tr> <tr> <td>Tilia coradata</td> <td>(Winterlinde)</td> </tr> </table>	Acer platanoides	(Spitzahorn)	Fraxinus excelsior	(Esche)	Quercus robur	(Stieleiche)	Tilia coradata	(Winterlinde)
Acer platanoides	(Spitzahorn)									
Fraxinus excelsior	(Esche)									
Quercus robur	(Stieleiche)									
Tilia coradata	(Winterlinde)									
6.2.2		Bäume zweiter Wuchsklasse  Hochstämme, 3-4 mal verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe gemessen 16-18 cm (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)								

\* „bis zu einem Drittel der Grundstückslänge zum Anlegen von innerbetrieblichen Verbindungsstraßen, -leitungen oder ähnlichem“ entfallen mit Wirkung ab 05.05.1999 durch die 3. Bebauungsplanänderung vom 29.04.1999

\*\* § 6 Nr. 6.1.2 ab Satz 2 neu eingefügt mit Wirkung ab 23.07.1997 durch die 2. Bebauungsplanänderung vom 21.07.1997

		<p>Acer campestre (Feldahorn)  Carpinus betulus (Hainbuche)  Malus sylvestris (Apfel)  Prunus avium (Vogelkirsche)  Pyrus Communis (Birne)  Sorbus aria (Mehlbeere)  Sorbus intermedia (Eberesche)  Betula pubesceus (Birke)</p>
	6.2.3	<p>Sträucher</p> <p>2 mal verpflanzt, 60-100 cm hoch (Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, BdB, Pinneberg, 1984/1)</p>
	6.2.4	<p>Cornus sanguinea (Hartriegel)  Corylus avellana (Hasel)  Crataegus monogyna (Weißdorn)  Ligustrum vulgare (Reinweide)  Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  Rhamnus cartarticus (Kreuzdorn)  Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  Ribes uva-crispa (Stachelbeere)  Rosa canina (Hundsrose)  Salix caprea (Salweide)  Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)</p> <p>Für Unterpflanzen und im Bereich von Sichtdreiecken sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:</p> <p>Cotoneaster tomentosus (Zwergmispel)  Lonicera alpigena (Heckenkirsche)  Rhamnus saxatilis (Felsenfaulbaum)  Rahmnus pumilus (Zwergfaulbaum)  Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)  Ribes uva-crispa (Stachelbeere)</p>
	6.3	<p>In den Bauschutzbereichen der Hochspannungsfreileitungen dürfen nur Pflanzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 3,00 m gepflanzt werden.</p> <p>Folgende Gehölzarten (2 x verschult, 60-100 cm hoch) sind hier zugelassen:</p> <p>Rosa multiflora (Vielblütige Rose)  Salix aurita (Öhrchenweide)  Salix purpurea (Purpurweide)  Rosa canina (Hundsrose)  Sambucus racemosa (Traubenholunder)  Ligustrum abtusifolium var. regelianum (Rainweide)</p>
	6.4	<p>Pro 5 befestigte Stellplätze ist auf privaten Parkplatzflächen ein Baum der Liste aus Ziff. 6.1.1<sup>o</sup> oder 6.1.2<sup>o</sup> zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die Standfläche für den Einzelbaum muss mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen.</p>

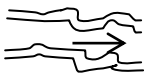


<sup>o</sup> Tippfehler! Richtig: aus Ziffer 6.2.1 oder 6.2.2

		Pro 500 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche ist jedoch - auch wenn keine Parkplätze errichtet werden - ein Laubbaum aus der Liste aus Ziffer 6.1.1 <sup>o</sup> oder 6.1.2 <sup>o</sup> auf einem geeigneten Standort anzupflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.												
	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 zwischen zu begrünen.												
	6.6	Mit dem Antrag für die Grundstücksbebauung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.												
	6.7	Mit der Erschließung der Grundstücke ist die Pflanzung von Alleen und der Straßenbegleitpflanzung durchzuführen. Die Bepflanzung der Grundstücke ist eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung zu vollenden.												
	6.8	<p>Fassadenbegrünung:</p> <p>Im Gewerbegebiet sind ungegliederte fensterlose Fassadenflächen ab 50 m<sup>2</sup> zu begrünen. Dafür können auch architektonische Hilfsmittel wie Spanndrähte oder Gitter verwendet werden.</p> <p>Zu verwendende Pflanzenarten:</p> <table> <tr> <td></td> <td>Clematis vitalba</td> <td>(Waldrebe)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Hedera helix</td> <td>(Efeu)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Parthmocissus quinquefolia</td> <td>(Wilder Wein)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Parthmocissus tricuspidata</td> <td>(Wilder Wein)</td> </tr> </table> <p>Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.</p>		Clematis vitalba	(Waldrebe)		Hedera helix	(Efeu)		Parthmocissus quinquefolia	(Wilder Wein)		Parthmocissus tricuspidata	(Wilder Wein)
	Clematis vitalba	(Waldrebe)												
	Hedera helix	(Efeu)												
	Parthmocissus quinquefolia	(Wilder Wein)												
	Parthmocissus tricuspidata	(Wilder Wein)												
<b>7</b>		<b><u>Flächen für die Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser</u></b>												
	7.1	<p>Grenze der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes (Wasserwerk III). Es gelten die Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung der Stadt Günzburg vom 17.10.1972. Außerdem sind innerhalb dieser Flächen nur Betriebe erlaubt, die abwassergefährdende Stoffe weder produzieren, lagern noch emittieren.</p> <p>Das innerhalb dieses Gebietes anfallende Abwasser (auch von Hof- und Dachflächen) ist aus dem Schutzgebiet herauszuführen.</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in dieser Schutzzone nicht erlaubt.*</p>												
	7.2	<p>Niederschlagswasser von Dachflächen, die außerhalb der Schutzzone liegen, sind zu versickern, wenn es der Untergrund zulässt. Sie können auch in den geplanten Gräben entlang der Heidenheimer Straße bzw. entlang der Planstraße F eingeleitet werden (§ 1 Abs. 6 BBauG).**</p>												


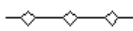
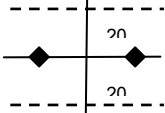
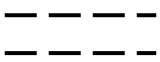
\* **obsolet** wegen Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes III mit Wirkung ab 05.01.2001

\*\* **obsolet** wegen Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes III mit Wirkung ab 05.01.2001.




Es gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg.

	7.3	<p>Das Abwasser von befestigten Höfen und Parkplätzen ist im gesamten Plangebiet in die städt. Kanalisation einzuleiten. (§ 1 Abs. 6 BBauG). **</p>
	7.4	 <p>Neu anzulegender Graben. Das Grabenbett ist naturnah auszuformen und zu gestalten.</p>
8		<p><b><u>Gestaltung der Gebäude, Wohnungen</u></b></p> <p> Dieses Zeichen legt die beiden zugelassenen Möglichkeiten der Ausrichtung des Hauptbaukörpers bei Flachdächern und der Firstrichtung bei Satteldächern fest.</p> <p> Dieses Zeichen legt zwingend die Ausrichtung des Hauptbaukörpers bei Flachdächern und der Firstrichtung bei Satteldächern fest.</p> <p>8.3 Im Bereich des Gewerbegebietes sind flache Dächer, sowie Satteldächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig.</p> <p>8.4 <b>TH 9.0 m</b> Im gesamten Gewerbegebiet (mit Ausnahme des Bauschutzbereiches der 110 kV-Leitung der EVS) ist eine Traufhöhe bis zu der in der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung angegebenen Höhe (in Metern) zulässig.</p> <p>Maßgebend für die Festlegung der Traufhöhe sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Höhenkote der zugehörigen Erschließungsstraße an der Grundstückszufahrt (Mitte)</li> <li>2. Schnittpunkt Außenkante Wand mit Oberkante Dachhaut; bei Flachdächern ist die Oberkante der Attika maßgebend.</li> </ol> <p>Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch für Silos und andere techn. Anlagen. Ausnahmen dürfen im Einzelfall nur dann zugelassen werden, wenn die Traufhöhe aus technischen oder produktionsspezifischen Gründen überschritten werden muss.</p> <p>8.5 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) im Gewerbegebiet müssen entweder in ein Bürogebäude bzw. Verwaltungsgebäude oder in die Fabrikationsgebäude selbst integriert werden. Wohnungen in freistehenden Wohnhäusern sind nicht erlaubt.</p> <p>Die Wohnungen müssen durch bauliche Maßnahmen (Orientierung, Schallschutzfenster etc.) gegen die zu erwartenden Lärmimmissionen des Gewerbegebietes ausreichend abgeschirmt werden.</p> <p>8.6 Im Mischgebiet gelten für Wohnhäuser folgende Vorschriften:</p> <p>8.6.1 <b>SD 30°-38°</b> Wohnhäuser müssen Satteldächer erhalten. Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Neigungen.</p> <p>8.6.2 Die Dächer sind mit naturroten Ziegeln oder ähnlich gefärbtem Material einzudecken.</p> <p>8.6.3 Der Dachvorsprung darf traufseits nicht größer als 50 cm sein (gemessen von der Außenkante Wand bis Außenkante Sparren).</p> <p>8.6.4 Der Dachvorsprung am Ortgang darf nicht größer als 25 cm sein.</p>



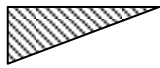
8.6.5		Die Höhe des Kniestocks darf bis zu 50 cm betragen (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren).
8.7		Werbeanlagen im Gewerbegebiet:
8.7.1		Werbeanlagen sind unzulässig
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- über den Dachtraufen</li> <li>- bei Flachdächern: über der Attika</li> </ul>
8.7.2		Die Fläche der Werbeanlagen darf 30 Prozent der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten
<b>9</b>		<p style="text-align: center;"><b><u>Garagen und sonstige Nebengebäude</u></b></p> <p>9.1 Bei beiderseitigem Grenzsanbau sind Garagen und Nebengebäude einheitlich zu gestalten.</p> <p>9.2  Garagen und Nebengebäude müssen dieselbe Dachneigung und Dachdeckung wie die Hauptgebäude erhalten.</p> <p>9.3  Zwischen Garage und Straße muss ein Stauraum von 5,00 m freigehalten werden. Der Stauraum darf nicht eingefriedet werden.</p> <p>9.4 Im Mischgebiet dürfen Garagen und sonst. Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.</p>
<b>10</b>		<p style="text-align: center;"><b><u>Flächen für Versorgungsanlagen</u></b></p> <p>10.1 Dieses Zeichen kennzeichnet den festgesetzten Standort für eine Trafostation.</p> <p>10.2  Bestehendes 20 kV-Kabel der LEW (Stadt Günzburg 183); zwischen nördlicher Grabenoberkante und Kabeltrasse muss ein Mindestabstand von 1,00 m eingehalten werden.</p> <p>10.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der LEW und der Stadt Günzburg zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Der städtische Abwasserkanal zwischen Junkersstraße und der Staatsstraße 1168 entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze erhält einen beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 2,5 m. Dieser Schutzstreifen ist von Bepflanzung freizuhalten.*</p> <p>10.4 Bestehende 110 kV-Leitung Günzburg-Faimingen der Energie-Versorgung Schwaben AG, Stuttgart (EVS), mit beidseitigem Schutzstreifen von jeweils 20,00 m.</p> <p>10.4.1 Garagen, Nebengebäude, Lagerhallen und andere untergeordnete Bauwerke können innerhalb des Schutzstreifens errichtet werden,</p>

\* § 10 Nr. 10.3 neu eingefügt mit Wirkung ab 23.07.1997 durch die 2. Bebauungsplanänderung vom 21.07.1997

10.4.2		<p>wenn sichergestellt ist, dass die Bestimmungen der DIN VDE 0210 eingehalten werden.</p> <p>Jedes einzelne Bauvorhaben, das unter dem Leitungsschutzstreifen errichtet werden soll, muss mit der EVS, Stuttgart, abgestimmt werden.</p> <p>Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifen für Hochspannungsleitungen sind die Grundstücke mit Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG zu belasten.</p>
10.4.3		<p>Gittermaststandort der 100 kV-Leitung der EVS; im Umkreis von 10,00 m ab Außenkante Betonfundament darf kein Gelände abgetragen werden. Die Standsicherheit dieses Gittermastes darf nicht gefährdet werden.</p>
11	<p>11.1</p> <p>11.2</p> <p>11.3</p>	<p><b><u>Einfriedungen und Grundstückszufahrten</u></b></p> <p>Alle Einfriedungen dürfen einschl. Sockel (max. 20 cm hoch) nicht höher als 2,0 m errichtet werden. Maßgebend ist straßenseitig jeweils die Oberkante der Straße bzw. des Gehweges. Kann weder Straße noch Gehweg als Bezugspunkt herangezogen werden, ist das vorhandene Gelände maßgebend.</p> <p>Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Grünflächen und zum Außenbereich hin müssen in verzinktem Maschendrahtzaun oder in verzinktem Stahlgewebe an Stahl- oder Betonsäulen hergestellt werden.</p> <p>Sie müssen mit bodenständigen Sträuchern (zugelassene Pflanzenarten siehe § 6) hinterpflanzt werden.</p> <p>Je Baugrundstück dürfen Zufahrten höchstens 7,00 m breit sein und müssen einen Mindestabstand untereinander von 30 m haben.*</p> 
12	<p>12.1</p> <p>12.2</p>	<p><b><u>Mindestgröße der Baugrundstücke</u></b></p> <p>Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Gewerbegebiet 2.000 m<sup>2</sup></li> <li>- im Mischgebiet 500 m<sup>2</sup> betragen.</li> </ul>
13	<p>13.1</p> <p>13.2</p>	<p><b><u>Sonstige Festsetzungen</u></b></p> <p>Die nebenstehende Perllinie grenzt unterschiedliche Nutzungsmaßnahmen oder Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches ab.</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>

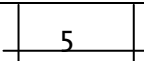
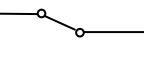
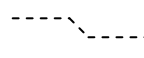
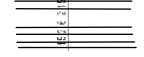


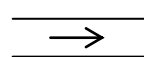

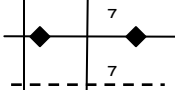

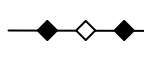
\* § 11 Nr. 11.3 in der ab 14.09.2002 geltenden Fassung der 5. Bebauungsplanänderung vom 10.09.2002

13.3



Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen mit Maßangabe in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke 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 gelegene Ebene erheben würde.

## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1.		3845	Flurstücksnummern
2.			Maßzahlen mit Maßangaben in Metern
3.			Bestehende Grundstücksgrenzen
4.			Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
5.			Unterteilung der Verkehrsflächen mit Maßangabe
6.			Bestehende Hauptgebäude
7.			Bestehende Nebengebäude
8.			Bestehender Graben, mit Angabe der Fließrichtung
9.			Flächen für den Flugverkehr (Einflugschneise zu einem privaten Sportflugplatz)
10		P	Öffentliche Parkplätze; Die endgültige Lage dieser Flächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien kann erst bestimmt werden, wenn die endgültige Grundstückseinteilung bekannt ist.
11.			Bestehende 10/20 kV-Freileitung der LEW (W13d) mit beidseitigem Schutzstreifen von je 7,00 m
11.1			Maststandorte der 10/20 kV-Freileitung W13d der LEW
11.2			Diese Freileitung wird abgebaut und verkabelt, sobald die geeignete Trasse hierfür (Planstraße D) geschaffen worden ist.  Solange sie besteht, sind folgende Hinweise zu beachten: Innerhalb des Schutzzonenbereiches können Bauten gemäß VDE 0210 nur unter Auflagen und bis zu einer bestimmten Höhe errichtet werden. Bauanträge sind den LEW zur Prüfung vorzulegen.  Arbeiten im Schutzzonenbereich müssen wegen der damit verbundenen Lebensgefahr unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) (Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik) durchgeführt werden. Erdaufschüttungen sind innerhalb des Schutzzonenbereiches nicht zulässig.
11.3			Die Höhe von künftigen Anpflanzungen, wie z.B. Büsche und Bäume, ist auf 3 m beschränkt (siehe 6.1.5*).

\* Es müsste § 6 Nr. 6.3 gemeint sein.



## **C) Beilagen**

Die Begründung vom 15. Juni 1989, bereits ergänzt um die Begründungen vom 14. Januar 1992, 17. Juni 1996, 27. November 1998 und 8. März 2002, wird um die Begründung vom 9. Juli 2007 ergänzt.

## **D) Hinweise**

### **Denkmalschutz**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dringlich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.2 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN HEIDENHEIMER  
STRASSE; STAATSSTRASSE 1168, MOTZENSEEWEG, LOCHFELBENSTRASSE  
UND ALBERT-BENZ-WEG

## BEGRÜNDUNG

### 1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat am 23.10.1984 beschlossen, für obengenanntes Gebiet den Bebauungsplan Nr. 2.2 im Sinne des § 30 BBauG aufzustellen. Mit diesem Bebauungsplan sollen insbesondere gewerblich zu nutzende Flächen ausgewiesen werden, um den dringenden Bedarf abdecken zu können.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Stadtbauamt beauftragt.

### 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich, der im Norden von der Staatsstraße 1168, im Osten vom Motzenseeweg, im Westen von der Heidenheimer Straße und im Süden von der Lochfelbenstraße und dem Albert-Benz-Weg begrenzt wird, umfaßt folgende, in der Gemarkung Günzburg liegende Grundstücke mit den Fl.Nrn.:

3741 (Staatsstraße 1168, Teilfläche), 3742, 3743, 3744,  
3745, 3746, 3747, 3748, 3750, 3751, 3752, 3753, 3754,  
3755, 3756, 3757, 3758, 3759, 3760, 3799 (Weg), 3761 (Weg),  
3762, 3763, 3763/1, 3764, 3765, 3766 (Weg), 3767, 3768,  
3769, 3770, 3852 (Motzenseeweg), 3749 (Weg), 3800, 3801,  
3798, 3797, 3796, 3795, 3794, 3204 (Graben, Teilfläche),  
3793, 3802, 3803, 3804, 3805, 3806, 3807 (Ehgartenweg),  
3808, 3808/1, 3809, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815,  
3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3821, 3822, 3823, 3824,  
3826 (Weg), 3827, 3838, 3829, 3830, 3830/1, 3831, 3832,

3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3838, 3839, 3840 (Weg),  
3841, 3842, 3843, 3844, 3845, 3846, 3847, 3848, 3849,  
3850, 3850/1, 3850/2, 3850/3, 3851, 3851/1, 3851/2,  
3212 (Lochfelbenstraße, Teilfläche), 3211, 3210, 3210/1,  
3209/1, 3209/2, 3209/3, 3209/4, 3209/5, 3209, 3208  
(Albert-Benz-Weg, Teilfläche), 3207, 3205, 3853, 3853/1,  
3327, 3326 (Leibstraße, Teilfläche), 3223 (Heidenheimer  
Straße, Teilfläche), 3825, 3825/1, 3825/2, 3825/3, 3825/4,  
3347 (Weg, Teilfläche), 3348/1, 3375 (Weg, Teilfläche),  
3378/4, 3379 (Weg, Teilfläche), 3223/1 (Heidenheimer  
Straße, Teilfläche), folgende Grundstücksteilbereiche  
Fl.Nrn. 3329 bis einschl. 3341, Fl.Nrn. 3342/1, 3343 bis  
einschl. 3346, Fl.Nr. 3348 und Fl.Nr. 3380 (Teilfläche).

### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Erörterung der Planungsziele für den neuen Flächennutzungsplan hat ergeben, daß die Stadt Günzburg weitere Flächen für Gewerbe und Industrie bereitstellen muß, um ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht werden zu können. So wurde unter anderem im neuen Flächennutzungsplanentwurf das Gebiet zwischen Heidenheimer Straße und dem bestehenden Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße (Bebauungsplan Nr. 2.1) für die gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Nachdem die Stadt Günzburg im Baugebiet 2.1 kaum mehr baureife Flächen anbieten kann, wurde für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, obwohl der neue Flächennutzungsplan noch nicht rechtskräftig ist. Als Planungsziel wurde vorgegeben, überwiegend gewerblich zu nutzende Flächen auszuweisen. Die im Gewerbegebiet 2.1 bereits vorhandenen Infrastruktur- und Erschließungseinrichtungen können hier genutzt werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, Interessenten günstiges Bauland anbieten zu können.

### 4. Planung und Maßnahmen

#### 4.1 Erschließung

Das Baugebiet grenzt im Westen an die Heidenheimer Straße und im Norden an die Staatsstraße 1168. Im Süden ist die geplante Verlängerung der Lochfelbenstraße nach Westen vorgegeben. Die innere Erschließung sieht zwei von Süden

nach Norden parallel führende Haupteerschließungsstraßen vor. Die vorhandene, von der Rudolf-Diesel-Straße nach Westen führende Junkersstraße wird in das Neubaugebiet verlängert. Dadurch wird eine Verbindung mit dem Gewerbegebiet westlich der Heidenheimer Straße und dem Areal Rudolf-Diesel-Straße hergestellt.

Das Plangebiet erhält zwei Anbindungen an die Heidenheimer Straße. Diese erhält im Osten einen Radweg. Der Albert-Benz-Weg wird rechtwinklig an die neue Lochfelbenstraße herangeführt. Da die Heidenheimer Straße, die sich im Eigentum der Stadt Günzburg befindet, in den nächsten Jahren besser ausgebaut werden soll, wurde sie ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes übernommen. Diese Straße wird auf 6,5 m Breite ausgebaut. Hierfür ist entlang der westlichen Seite der Heidenheimer Straße Grunderwerb nötig. Auf die vorhandene Birkenallee, auf deren Erhalt bzw. deren Ersatzpflanzung wird bei Punkt "Grünplanung" dieser Begründung gesondert eingegangen.

Das Straßennetz innerhalb des Geltungsbereichs ermöglicht die Ausweisung günstiger und in unterschiedlicher Größe teilbarer Bauquartiere.

#### 4.2 Grünplanung, Pflanzgebote

Um den Baubereich besser in die Landschaft einbinden zu können und um dem Landschaftsraum "Donauried" besser zu entsprechen, wurde im Geltungsbereich auf die Grünplanung besonders Wert gelegt. So wurde der Erhalt der Birkenzeile östlich der Heidenheimer Straße durch Satzung festgesetzt. Bedingt durch die Verbreiterung der Heidenheimer Straße muß die Baumreihe westlich gefällt werden. Eine Ersatzpflanzung mit Laubbäumen ist durch Satzung festgesetzt. In diesem Zusammenhang muß erwähnt werden, daß diese westliche Birkenzeile auch dann gefällt werden müßte, wenn die Straße schmaler ausgebaut würde. Die dortigen Bodenverhältnisse sind so schlecht, daß das Straßenprofil teilweise bis zu 2,00 m Tiefe ausgekoffert werden muß. Baggerarbeiten bis in den Wurzelbereich der vorhandenen Birken sind unumgänglich. Dadurch würden die Birken ihre Standsicherheit und ihre Nahrungsgrundlage (zerstörtes Wurzelwerk) verlieren.

Östlich des Radweges entlang der Heidenheimer Straße wurde ein Pflanzstreifen von mindestens 5,0 m Breite eingepflanzt, der mit bodenständigen Laubgehölzen bepflanzt werden muß.



Zudem erhalten ein Großteil der Erschließungsstraßen beidseitig ein großzügiges Straßenbegleitgrün, das mit Großbäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Um dieses Begleitgrün nicht zu stark zu reduzieren, wurde festgesetzt, daß pro Grundstück nur eine Zufahrt mit max. 7,00 m Breite errichtet werden darf. Die endgültige Festlegung der Parkflächen, Grünflächen und Zufahrten kann erst nach erfolgter Bebauung des jeweiligen Teilgebietes erfolgen.

An der Nahtstelle zwischen Bebauungsplan Nr. 2.1 und Nr. 2.2 wurde in Nord-Süd-Richtung ein 8,0 m breiter privater Pflanzstreifen festgesetzt, der ebenfalls mit bodenständigen Laubgehölzen und Laubsträuchern zu bepflanzen ist, um auch im Kernbereich der beiden Gewerbegebiete einen durchgehenden Grünstreifen zu erhalten.

Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Überschneidung der Traufhöhen und Traufkante wurden private Pflanzgebote festgesetzt. So ist je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung hat nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Mit dem Antrag für die Grundstücksbebauung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Damit soll sichergestellt werden, daß die Begrünung des Baugebietes auch tatsächlich und fachlich richtig ausgeführt wird.

Die für die Begrünung jeweils zulässigen Pflanzenarten sind in der Satzung genau bestimmt. Damit sollen unerwünschte exotische und nicht standortgerechte Bepflanzungen verhindert werden.

In der Mitte des Geltungsbereiches verläuft ein Graben in etwa von Westen nach Osten, der verlegt wird. In der Planung wurde dieser Graben entlang der östlichen Seite der Heidenheimer Straße bis zum Knotenpunkt Lochfelbenstraße verlegt, knickt dann nach Osten ab und mündet im Bereich der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches in eine vorhandene Grabenverrohrung. Der Graben wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 naturnah ausgebaut und eingegrünt. Hierzu ist ein Wasserrechtsverfahren frühzeitig einzuleiten. Ausgleichsmaßnahmen müssen getroffen werden.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Geschoßflächenzahlen und Grundflächenzahlen wurden entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung festgesetzt (§ 17 BauNVO). Die Höhenbeschränkung im Gewerbegebiet erfolgt durch Festsetzung der Traufhöhe (9,00 m) in der Planzeichnung. Wo aus produktionspezifischen Gründen eine höhere Bebauung nötig wird, können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

#### 4.4 Art der baulichen Nutzung und Immissionsschutz

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wurde als Mischgebiet festgesetzt, um den Bestand der bestehenden Streusiedlung (überwiegend Wohnbebauung) zu sichern und vor zu starken Immissionen zu schützen.

Das nördlich unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet wurde auf eine Tiefe von 85,00 m mit Immissionsbeschränkungen belegt (Planungsrichtpegel reduziert auf die Werte eines Mi-Gebietes), um das Mischgebiet zusätzlich zu schützen. In diesem Bereich dürfen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ohne produktionspezifische Luftverunreinigung und ohne Geruchsbelästigungen zugelassen werden. Im Norden schließt an den Geltungsbereich die sog. Mittelriedsiedlung an, die im Flächennutzungsplanentwurf als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Deshalb wurden die gewerblichen Bauflächen im Norden ebenfalls mit einem reduzierten Planungsrichtpegel (Mi-Gebiet) belegt, um eine Beeinträchtigung der Mittelriedsiedlung zu verhindern. Zudem müssen die Baukörper im Norden und Süden der gewerblichen Bauflächen mit ihren langen Gebäudeseiten nach Ost-West ausgerichtet werden.

##### Immissionsschutz:

In den vorliegenden Bebauungsplan wurden die Ergebnisse des vom Technischen Überwachungsverein Bayern (TÜV) erarbeiteten Schallgutachtens eingearbeitet.

Die im Gutachten vom 17.9.1986 ermittelten flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_w$ ) sind für Festsetzungen in einem Bauleitplan ungeeignet, da sie von einer ungehinderten Schallausbreitung ausgehen; sie sind jedoch zur Beurteilung der einzelnen Baumaßnahmen hilfreich. Nach Absprache mit den zuständigen Fachbehörden (Regierung von Schwaben, TÜV, Landratsamt Günzburg) werden die errechneten Schalleistungspegel deshalb nicht in den Bebauungsplan übernommen. Stattdessen wurde in den Übergangsbereichen der Planungsrichtpegel auf 60/45 dB(A) reduziert. Dieser Wert entspricht dem

eines Mischgebietes. Dabei ist die Summe der Schallemissionen aller Betriebe zu beachten.

Zur Beurteilung, welcher Betrieb im reduzierten Gewerbegebiet zugelassen werden kann, ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO - nichtstörende Gewerbebetriebe) und das oben angeführte schalltechnische Gutachten des Technischen Überwachungsvereins maßgebend. In Zweifelsfällen hat der Bauwerber einen schalltechnischen Nachweis über die Unbedenklichkeit seines Bauvorhabens zu erbringen.

Der Ersteller des Schallgutachtens (TÜV) soll in diesen Fällen um eine fachtechnische Stellungnahme gebeten werden.

#### 4.5 Wasserschutzzone

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Heidenheimer Straße parallel zu dieser eine 650 m lange und 100 m breite Fläche, die als weitere Wasserschutzzone für das Wasserwerk III (Naubogen) festgesetzt ist. Nach der Verordnung vom 17.10.1972 ist unter verschiedenen Einschränkungen eine Bebauung zulässig, wenn die Entwässerung über eine Sammelentwässerungsanlage erfolgt. Dabei muß bei Betrieben mit grundwassergefährdenden Abwässern gewährleistet sein, daß die Abwässer und Abfälle gewässerunschädlich beseitigt oder aus dem Schutzgebiet herausgeleitet werden können. Das Wasserwirtschaftsamt Krumbach hat vorgeschlagen, die angesprochene Fläche unbebaut zu lassen, um eine wasserwirtschaftlich unerwünschte Fehlentwicklung zu vermeiden. In diesem Schreiben vom 12.03.1985 wird weiter erwähnt, daß im Falle einer Bebauung dieser Flächen besondere Auflagen zum Bau und Betrieb der erforderlichen Abwasseranlagen notwendig sind. Der Stadtrat beschloß in der Sitzung vom 20. Mai 1985, die Bebauung innerhalb der weiteren Wasserschutzzone beizubehalten. In der Satzung wurden deshalb Festsetzungen getroffen, die die Art der Bebauung über die Bedingungen des Wasserwirtschaftsamtes hinaus so regeln, daß keine Beeinträchtigungen befürchtet werden müssen. So dürfen z.B. Betriebe, die abwassergefährdende Stoffe lagern, produzieren und emittieren - obwohl unter gewissen Auflagen eigentlich zulässig - in diesem Bereich nicht angesiedelt werden.

Ferner wurde die Schutzgebietsverordnung der Stadt Günzburg vom 17.10.1972 zum Bestandteil der Bebauungsplan-Satzung (Anforderungen an Dichtheit der Kanäle etc.).

Die verwendeten Rohrmaterialien und Dichtmittel für Rohrverbindungen müssen gegen chlorierte Kohlenwasserstoffe und Mineralöle widerstandsfähig sein.

Die Dichtheit der Abwasserleitungen im Schutzgebiet ist nachzuweisen (Wasserdichtheitsprüfung nach DIN 4033). Die Prüfungen sind darüberhinaus in regelmäßigen Abständen zu wiederholen. Sie sind in den ersten drei Jahren jährlich, später alle 3 Jahre vorzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Grundwassernutzung durch Wärmepumpen innerhalb des Schutzgebietes nicht zugelassen werden kann.

Die Einhaltung dieser Prüfungen wird von der techn. Gewässeraufsicht des Wasserwirtschaftsamtes Krumbach überwacht werden.

## 5. Bautechnische Erläuterungen und Planverwirklichung

### 5.1 Baugrund

Wegen der Lage des Gebietes in der Tallandschaft der Donau ist mit sehr unterschiedlichen Bodenqualitäten zu rechnen.

Die tragfähigen Schichten liegen in sehr unterschiedlichen Tiefen. Mit Bodenaustauschmaßnahmen ist im Geltungsbereich zu rechnen.

Grundwasser steht im Baubereich in ca. 1,30 bis 1,50 m Tiefe an.

Trotz der relativ schlechten Bodenqualitäten und des hohen Grundwasserstandes hat es sich im benachbarten Baugebiet 2.1 gezeigt, daß sich die Bodenaustauschmaßnahmen und die Verdichtungsmaßnahmen in einem finanziell tragbaren Rahmen bewegen. Die Bauflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

### 5.2 Planverwirklichung und -auswirkung (§ 13a BBauG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind drei landwirtschaftliche Betriebe ansässig:

- a) Fl.Nr. 3810: Der Vollerwerbsbetrieb bewirtschaftet ca. 1,1 ha eigene und ca. 11 ha zugepachtete Fläche, die größtenteils ebenfalls im Plangebiet liegt. Durch die Planung ist die Existenz dieses Betriebes gefährdet. Das Anwesen auf Fl.Nr. 3810 selbst hat Bestandschutz. Durch die neue Planung wird dieser Bestand nicht gefährdet; das Anwesen ist weiterhin über die Heidenheimer Straße erschlossen. Die Existenz ist durch den



Pachtflächenverlust bedroht. Bei Verwirklichung der Planung sollte die Stadt Günzburg dem Landwirt geeignetes Ersatzland außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung stellen. Solange das Anwesen auf Fl.Nr. 3810 landwirtschaftlich genutzt wird, besteht gemäß § 135 (3) des neuen Baugesetzbuches (BauGB) Anspruch auf zinslose Stundung der Erschließungskostenbeiträge.

- b) Fl.Nr. 3798: Das Anwesen ist verpachtet. Hier werden derzeit Pensionspferde gehalten und Pferde (Hannoveraner) gezüchtet. Auch dieser Betrieb hat Bestandschutz. Das Anwesen selbst erfährt durch die Planung keinen Nachteil, weil es über die Planstraße B weiterhin erschlossen bleibt. Ferner ist die Art der Nutzung (Pferdezucht und Pensions-tierhaltung) in einem Gewerbegebiet durchaus vorstellbar. Der Betrieb verliert jedoch unter Umständen bei Verwirklichung der Planung seine um den Hof situierten Pferdekoppeln. Diese sind für eine Pferdezucht unentbehrlich. Insofern wäre auch dieser Betrieb existentiell bedroht. Die Flächen östlich des Pferdezuchtbetriebes befinden sich im Besitz des Hofverpächters. Es liegt in der Hand dieses Verpächters, ob er seinem Pächter diese Flächen zur Nutzung als Pferdekoppeln zur Verfügung stellt oder ob er sie durch Veräußerung der gewerblichen Nutzung zuführen will. Solange der Betrieb diese hofnahen Flächen als Pferdekoppeln nutzt und diese auch landwirtschaftlich betreibt, besteht Anspruch auf zinslose Stundung der Erschließungskostenbeiträge gemäß § 135 BauGB.
- c) Anwesen Fl.Nr. 3830/1: Der Eigentümer bewirtschaftet ca. 2,10 ha landwirtschaftliche Nutzfläche im Nebenerwerb. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation in der Landwirtschaft ist mittelfristig die Existenzfähigkeit dieses Kleinbetriebes fraglich. Das Anwesen auf Fl.Nr. 3830/1 selbst hat Bestandschutz. Auch hier besteht der Anspruch der zinslosen Stundung der Erschließungskostenbeiträge, solange der Betrieb landwirtschaftlich genutzt wird.

Außer diesen landwirtschaftlichen Betrieben sind im Nord-Westen eine Gastwirtschaft ("Oberes Riedwirthaus", Fl.Nr. 3742), im Nord-Osten ein Wohnhaus mit Nebengebäude (Fl.Nr. 3763), im Westen (Heidenheimer Straße, Fl.Nr. 3808/1) ein Wohnhaus, auf Fl.Nr. 3831 ein Wohnhaus und im Süden mehrere Wohnhäuser (darunter das Obdachlosenheim) im Geltungsbereich.

Der Wohnbebauung im Süden ist durch die Festsetzung "Mischgebiet" und durch den reduzierten Planungsrichtpegel für das anschließende Gewerbegebiet Rechnung getragen worden. Beeinträchtigungen durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

Die Wohnhäuser auf den Fl.Nrn. 3763, 3808/1 und 3831 liegen in dem künftigen Gewerbegebiet. Sie erfahren dadurch eine Wertminderung. Hinsichtlich einer klaren städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung einer Gemengelage ist es das Ziel, diese Wohnungen auszulagern. Die Stadt sollte den Betroffenen entsprechendes Ersatzwohnbauland zur Verfügung stellen.

Zusammenfassend wird festgestellt, daß außer den o.g. landw. Betrieben und den drei Wohnhäusern im künftigen Gewerbegebiet keine weiteren Anwesen im Plangebiet durch die Planverwirklichung Nachteile erfahren.

Sollten die nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen durch die hier vorgeschlagenen Maßnahmen nicht gemildert oder ausgeglichen werden können, sollte die Stadt Günzburg hierfür einen Sozialplan zusammen mit den Betroffenen erarbeiten (§ 13a BBauG oder § 180 BauGB künftig).

Redaktionelle Ergänzungen:

Bereits in der Planungsphase dieses Bebauungsplanes wurden - mit Zustimmung der Regierung von Schwaben - folgende Bauvorhaben im Geltungsbereich genehmigt:

- Landgasthof Richter, Fl.Nr. 3823, Lochfelbenstraße
- Elektro-Strehle, Fl.Nr. 3848, Lochfelbenstraße
- Wohnhausneubau (Fl.Nr. 3851/2)
- Waschek-Elektronik (Fl.Nr. 3742)

## 6. Erschließung

### 6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung dieses Gebietes unter Berücksichtigung des Feuerschutzes und wasserintensiver Betriebe ist gesichert. Die Erschließung kann über den Hauptstrang in der Rudolf-Diesel-Straße erfolgen.

## 6.2 Abwasser

Das Baugebiet kann an die Hauptkanäle in der Junkersstraße/ Ecke Rudolf-Diesel-Straße (Vakuumpumpstation) sowie in den Kanal in der Fortsetzung der Lochfelbenstraße angeschlossen werden. Die Planstraße A und die Planstraße B dienen als Sammelleitungen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen kann - außer im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes III - in den Untergrund versickert werden.

Die Kläranlage in Günzburg wird derzeit erweitert. Mit der Inbetriebnahme dieser neuen Anlage wird voraussichtlich im Sommer 1989 gerechnet. Dann ist die Abwasserbeseitigung dieses neuen Gebietes gesichert. Aus haushaltstechnischen Gründen wird mit einer Erschließung dieses Plangebietes vor 1989/1990 nicht gerechnet.

## 6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Licht und Kraftstrom wird durch vertragliche Regelungen von den LEW Augsburg über Kabelleitungen durchgeführt. Für die Aufstellung von Trafostationen wurden - in Absprache mit den LEW - in der Bebauungsplanzeichnung Standorte festgesetzt.

Diese Flächen sind zugunsten der LEW durch Dienstbarkeit zu sichern. Ferner sind Leitungsrechte und Schutzbereiche im Bebauungsplan festgesetzt, um die Versorgung des Gebietes und um Sicherheitsabstände zu sichern.

## 6.4 Gasversorgung

Bei Bedarf kann das Baugebiet mit Erdgas versorgt werden.

## 6.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird vom Landkreis Günzburg durchgeführt.

## 7. Erschließungskosten

### 7.1 Verkehrsflächen, Bauflächen, private Grünflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von annähernd 48,0 ha.

Davon sind:	-	352,500 m <sup>2</sup>	= ca.	73,44 %	Nettobaulandfläche
	-	30.000 m <sup>2</sup>	=	6,3 %	private Grünflächen
	-	9.500 m <sup>2</sup>	=	1,5 %	öffentl. Grünflächen
	-	91.500 m <sup>2</sup>	=	18,76 %	Verkehrsflächen (incl. Straßenbegleitgrün, Motzenseeweg sowie Staatsstraße 1168 und Heidenheimer Straße, soweit sie im Geltungs- bereich liegen)

Die Bruttobaulandfläche (= Nettobaulandfläche + private Grünfläche) beträgt demnach 382.500 m<sup>2</sup> = 38,25 ha.

#### 7.2 Erschließungskosten (Zusammenstellung)

Für die zur Erschließung erforderlichen Straßen müssen insgesamt ca. 50.000 m<sup>2</sup> Grund, incl. Grund für Straßenbegleitgrün und Parkstreifen, erworben werden.  
50.000 m<sup>2</sup> à DM 15,-- = 750.000,-- DM

7.3 Ausbau der Straßen, insgesamt 14,5 m breit (6,5 m Fahrbahn, 2 x 1,5 m Gehsteige, 2 x 2,5 m Parkstreifen mit Straßenbegleitgrün)  
50.000 m<sup>2</sup> à DM 100.000,-- = 5.000.000,-- DM

7.4 Verkabelung der 10 kV-Leitung der LEW  
ca. 500 lfdm à 100,-- DM = 50.000,-- DM

7.5 Straßenbeleuchtung  
ca. 70 Leuchten à 3.000,-- DM = 210.000,-- DM

7.6 Planungskosten  
ca. 190.000,-- DM

7.7 umlegbare Erschließungskosten gesamt: ca. 6.400.000,-- DM.



8. Finanzierung

Die Stadt Günzburg trägt 10 % (= 640.000,-- DM) der beitragsfähigen Erschließungskosten gemäß Erschließungssatzung. Pro m<sup>2</sup> Bruttobaulandfläche fallen demnach ca. 15,-- DM Erschließungskosten an.

9. Ausbaukosten der Heidenheimer Straße

Die Ausbaukosten der Heidenheimer Straße wurden in der Kostenermittlung unter Punkt 7 nicht erfaßt, da sie nicht auf die Bauflächen im Geltungsbereich umgelegt werden können. Nach einer Kostenermittlung des Ing.-Büros Klaus Otto, Günzburg, vom 3.11.1983 betragen die Ausbaukosten für die ganze Heidenheimer Straße (also nicht nur für den Bereich, der vom Geltungsbereich umgrenzt wird) ca. 1.600.000,-- DM.


10. Abwasser

ca. 3.000 lfm Kanal à 400,-- DM = 1.200.000,-- DM.

11. Wasserversorgung

3.500 lfm Ringleitung à DM 70,-- = 245.000,-- DM.

Günzburg, den 30.3.1987, zuletzt geändert am 15.06.1989  
STADT GÜNZBURG

  
Gartzke  
Stadtbaumeister



**Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 "Östlich der Heidenheimer Straße"****1. Änderungsbeschluß**

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Günzburg hat am 20. Januar 1992 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.2 "Östlich der Heidenheimer Straße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

**2. Gegenstand der Änderung**

Mit vorliegender Planung soll der Bebauungsplan "Östlich der Heidenheimer Straße" der Stadt Günzburg geändert werden. Der Bebauungsplan "Östlich der Heidenheimer Straße" wurde mit Beschluß Nr. 196 des Stadtrates vom 9. Oktober 1989 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 11. Januar 1990 teilte die Regierung von Schwaben mit, daß im Rahmen des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird. Der Bebauungsplan trat durch Bekanntmachung vom 3. Febr. 1990 in Kraft.

Gegenstand der Änderung ist es, im nordwestl. Teilbereich des Geltungsbereiches die Abgrenzung des Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen um ca. 25 m nach Norden zu verlegen sowie eine geplante Stichstraße mit Wendehammer zu verändern.

**3. Anlaß und Ziel der Änderung**

Die Stadt Günzburg besitzt nördl. der Donau größere zusammenhängende gewerbliche Bauflächen, die in zwei rechtskräftigen Bebauungsplänen überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Der östl. Bebauungsplan Nr. 2.1 wurde 1979 rechtskräftig; die Fläche ist größtenteils bebaut. Vom gegenständlichen Änderungsverfahren ist der westl. Bebauungsplan Nr. 2.2 betroffen. Derzeit läuft das Umlegungsverfahren für den größten Teil des Geltungsbereiches.

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes war, daß im Rahmen einer erheblichen Erweiterung eines bestehenden Betriebes und damit verbundenen Neuansiedlung weiterer Betriebe, ein gleichwertiges Ersatzgrundstück für ein weiter östl. gelegenes Gewerbegrundstück gefunden werden mußte. Voraussetzung hierfür waren ein wirtschaftlicher Grundstückszuschnitt von ca. 200 x 120 m und Ausweisung als Gewerbegebiet ohne weitere Einschränkungen. Damit die Stadt das Tauschgeschäft forcieren konnte und damit direkt die Betriebserweiterung und -ansiedlung unterstützte, war es zudem erforderlich, daß in der Tauschfläche ein möglichst hoher Anteil städtischer Grundstücke vorhanden war. Vor allem durch die letztere Bedingung wurde die Lage des Tauschgrundstückes fixiert. Bedingt durch die Anforderung an den Grundstückszuschnitt würde ein 25 m breiter Streifen entlang der nördl. Grundstücksgrenze innerhalb des Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen zu liegen kommen. Mittels der gegenständlichen Bebauungsplanänderung soll die Nutzungsgrenze zwischen Gewerbegebiet und Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen an die Nordgrenze des Grundstückes verlegt werden. Dies ist nach Ansicht der Stadt Günzburg möglich, da bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nutzungsgrenze zwischen Gewerbegebiet



und Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen vor einem anderen Hintergrund festgesetzt wurde, als dies heute der Fall ist. Ursache für die Reduktion der zulässigen Emissionen war eine bestehende Splittersiedlung, die sog. Mittelriedsiedlung, nördlich der Staatsstraße 1168, die das Gewerbegebiet im Norden begrenzt. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 war geplant, die Mittelriedsiedlung in einem eigenen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festzusetzen. Vor diesem Hintergrund wurde die Emissionsproblematik des Gewerbegebietes untersucht und als Ergebnis eines Schallschutzgutachtens wurde besagte Nutzungsgrenze festgesetzt. Die Stadt Günzburg hat zwischenzeitlich erkannt, daß eine planungsrechtliche Absicherung und damit Verfestigung der Mittelriedsiedlung aus landes- und ortsplanerischen Gründen aufgrund der mangelnden Entwicklungsmöglichkeit nicht sinnvoll ist. Die Mittelriedsiedlung ist demzufolge als Außenbereich zu betrachten, die Annahme als Allgemeines Wohngebiet im Immissionsgutachten ist somit planungsrechtlich falsch. Zudem dürfte die Auswirkung der Veränderung der Nutzungsgrenze auf die Mittelriedsiedlung unwesentlich sein, da sich der Abstand von der Nutzungsgrenze zum nächstgelegenen Wohngebäude von 195 m lediglich um 13m auf 182 m verringert.

Um die immissionsschutzrechtliche Situation für die Mittelriedsiedlung - trotz des Fehlens einer planungsrechtlichen Verpflichtung - nicht zu verschlechtern, wird die Änderung der Nutzungsgrenze auf das Tauschgrundstück beschränkt.

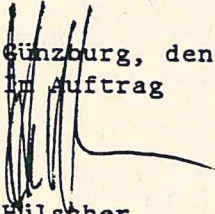
#### 4. Erläuterung der Änderung

Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes wird in der nordwestlichen Teilfläche seines Geltungsbereiches die Nutzungsgrenze zwischen Gewerbegebiet und Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen ab der Heidenheimer Straße auf eine Länge von ca. 200 m um 25 m nach Norden verlegt. Um keine unverwertbaren Restflächen zu erhalten, wird eine geplante Stichstraße nördl. der Carl-von-Linde-Straße soweit nach Westen verlegt (um ca. 75 m), daß das vorstehend beschriebene Tauschgrundstück im Osten von dieser Stichstraße begrenzt wird. Der die Stichstraße abschließende Wendehammer wird etwas nach Südosten versetzt. Südlich des Wendehammers werden öffentliche Stellplätze festgesetzt sowie eine öffentliche Grünfläche, die mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen ist. Ein für die Lech-Elektrizitätswerke vorgesehenes Leitungsrecht zwischen Stichstraße und Staatsstraße 1168 wird an die neue Straßenführung angepaßt und etwas nach Westen an eine bestehende Grundstücksgrenze verlegt. Bedingt durch die Verschiebung der Stichstraße werden im Änderungsbereich die Straßenbegrenzungslinie wie die Baugrenze entsprechend angepaßt. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt.

#### 5. Verfahren

Da durch die Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 2.2 nicht berührt werden, wird die Änderung als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Günzburg, den 14.1.1992  
Im Auftrag

  
Hiltscher  
Stadtbaumeister



## Begründung

zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 für das Gebiet zwischen Heidenheimer Straße, Staatsstraße 1168, Motzenseeweg, Lochfelbenstraße und Albert-Benz-Weg

### 1. Änderungsbeschluß

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Günzburg faßte am 16.9.96 den Beschluß, den obengenannten Bebauungsplan zu ändern. Ziel der Änderung ist, den zwischen Junkersstraße und Staatsstraße 1168 ansässigen Firmen eine Erweiterung nach Westen zu ermöglichen.

### 2. Gegenstand der Änderung

Mit vorliegender Planung soll der Bebauungsplan Nr. 2.2 geändert werden. Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 3.2.1990 rechtskräftig. Am 20.1.1992 beschloß der Stadtrat die Durchführung des ersten Änderungsverfahrens, das mit Satzungsbeschluß vom 16.11.92 abgeschlossen wurde. Die erste Änderung wurde mit Bekanntmachung vom 14.10.95 rechtskräftig.

Gegenstand der zweiten Änderung ist die Fläche der Carl-von-Linde-Straße östlich der Einmündung der Böttgerstraße und die Fläche des auf der Trasse des Motzenseeweges liegenden Rad- und Fußweges einschließlich der beidseitig festgesetzten Grünflächen. Die östliche Grünfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.1 für das Gebiet zwischen der Staatsstraße 1168, des Motzenseeweges, der Lochfelbenstraße und der Max-Planck-Straße festgesetzt. Diese Fläche wird im vorliegenden Änderungsverfahren in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 miteinbezogen.

### 3. Anlaß und Ziel der Änderung

Anlaß der zweiten Änderung ist der Erweiterungsbedarf von zwei zwischen Junkersstraße und Staatsstraße 1168 ansässigen Firmen, der nur dadurch abgedeckt werden kann, daß sich die Betriebe nach Westen über die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Bebauungsplänen 2.1 und 2.2 hinweg erweitern. Da die Betriebserweiterungen nur dann erfolgen können, wenn wieder zusammenhängende Betriebsareale geschaffen werden, und für den nördlichen Betrieb aus organisatorischen Gründen (produktionsbedingte Hallenabmessungen) eine Betriebserweiterung nur dann möglich ist, wenn das östlich der Böttgerstraße gelegene Teilstück der Carl-von-Linde-Straße in das Firmengelände miteinbezogen wird, stehen folgende rechtskräftige Festsetzungen den Expansionswünschen zunächst entgegen:

- der Rad- und Fußweg auf der Trasse des Motzenseeweges,
- die auf beiden Seiten dieses Rad- und Fußweges jeweils 8 m tiefe private Grünfläche,
- das Teilstück der Carl-von-Linde-Straße zwischen der Böttgerstraße und der Geltungsbereichsgrenze.

Im Interesse der Standortsicherung für beide Betriebe soll der Bebauungsplan so geändert werden, daß die Betriebserweiterungen ermöglicht werden.

Aufgrund der großflächigen Betriebserweiterungen verliert der östliche Teil der Carl-von-Linde-Straße die ihr ursprünglich zugeordnete Erschließungsfunktion und ist damit entbehrlich. Für den Rad- und Gehweg kann als Ersatz die parallel laufende Rudolf-

Diesel-Straße angeboten werden. Für die private Grünfläche, der im insgesamt knapp 100 ha großen Gewerbegebiet eine Gliederungsfunktion zukommt, sind Durchbrechungen erforderlich für innerbetriebliche Verbindungen. Hierbei muß darauf geachtet werden, daß der Charakter des Grünzuges nicht verlorengeht.

#### 4. Erläuterung der Änderung

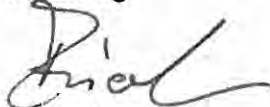
Die östlich der Böttgerstraße liegende Fläche der Carl-von-Linde-Straße entfällt als öffentliche Straßenfläche und wird dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen wird dabei unverändert beibehalten. Die Baugrenzen werden neu so geführt, daß eine durchgehende bebaubare Fläche entsteht; zu den öffentlichen Straßen hin und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden die sonst im Gebiet üblichen Abstände eingehalten.

Die Festsetzung des Rad- und Gehweges entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen Junkersstraße und Staatsstraße 1168 entfällt. Die hier verlaufende Abwasserleitung der Stadt Günzburg wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert; die Trasse erhält zudem einen insgesamt 5 m breiten Schutzstreifen, der von Anpflanzungen freizuhalten ist, um die Zugänglichkeit zur Abwasserleitung zu sichern.

Die privaten Grünflächen dürfen bis zu einem Drittel der Grundstückslänge eines Betriebes durchbrochen werden, wenn aus betriebstechnischen Gründen innerbetriebliche Verbindungsstraßen, oberirdische Leitungen oder ähnliches erforderlich sind. Die dadurch entfallende Grünfläche muß auf dem Betriebsareal flächengleich wieder angelegt werden.

Günzburg, den 17.6.1996

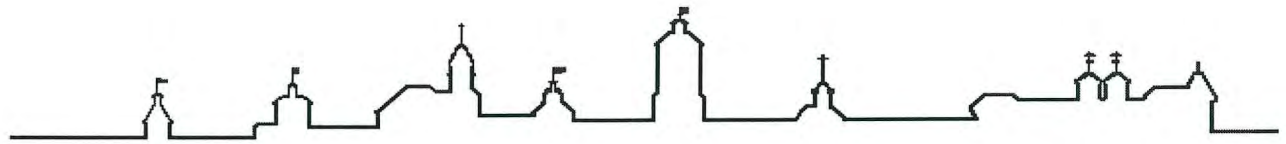
Im Auftrag



Friedenberger

Dipl.Ing. (FH)





Stadt Günzburg

Stadtbauamt

---

## Änderungsbegründung

zur dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2 für das Gebiet zwischen Heidenheimer Straße, Staatsstraße 1168, Motzenseeweg, Lochfelbenstraße und Albert-Benz-Weg

### Änderungsbeschuß und Verfahren

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Günzburg faßte am 19.1.1998 den Beschluß, den obengenannten Bebauungsplan zu ändern. Ziel der Änderung ist, den zwischen Junkerstraße und Staatsstraße 1168 ansässigen Firmen eine Erweiterung nach Westen zu erleichtern. Auf die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB wird verzichtet, da sich die Änderung des Bebauungsplanes auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt aus den gleichen Gründen gleichzeitig mit der Benachrichtigung im Zuge der öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 1 BauGB).

### Gegenstand der Änderung

Mit vorliegender Planung soll der Bebauungsplan Nr. 2.2 geändert werden.

Der obengenannte Bebauungsplan ist seit dem 3.2.1990 rechtskräftig. Am 20.1.1992 beschloß der Stadtrat die Durchführung des ersten Änderungsverfahrens, das mit Satzungsbeschluß vom 16.11.1992 abgeschlossen wurde. Die erste Änderung wurde mit Bekanntmachung vom 14.10.1995 rechtskräftig.

Gegenstand der zweiten Änderung war die Fläche der Carl-von-Linde-Straße östlich der Einmündung der Böttgerstraße und die Fläche des auf der Trasse des Motzenseeweges liegenden Rad- und Fußweges einschließlich der beidseitig festgesetzten privaten Grünflächen. Die Änderung hatte zum Ziel, zwei ansässigen Firmen die Westerweiterung über die Geltungsbereichsgrenzen hinweg zu ermöglichen. Die zweite Änderung wurde mit Bekanntmachung vom 23.7.1997 rechtskräftig.

Die dritte Änderung mit Änderungsbeschluß vom 19.1.1998 betrifft wiederum die privaten Grünflächen beiderseits des ehem. Motzenseeweges zwischen Junkersstraße und Staatsstrasse 1168.

### Anlaß und Ziel der Änderung

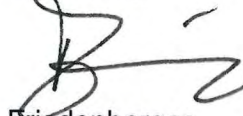
Aufgabe der dritten Änderung des Bebauungsplanes ist es, im Interesse der Standortsicherheit von zwei Firmen gemäß den Ergebnissen des Prozesses „Leitbild Wirtschaft-Arbeiten“, die Betriebserweiterung nach Westen zu erleichtern. Neuere konzeptionelle Überlegungen der Firmen erfordern die Überarbeitung der damals abgestimmten zweiten Änderung.

### Erläuterung der Änderung

Der Versuch der zweiten Änderung, den linearen Grünstreifen, wenn auch mit Unterbrechungen bis zu einem Drittel, aufrechtzuerhalten, wird aufgegeben. Flächengleiche Ersatzpflanzungen sollen möglichst zusammenhängend sein, eine Mindestdiefe von 8 m und eine Mindestfläche von 200 m<sup>2</sup> umfassen bzw. bereits festgesetzte Grünflächen vergrößern.

Günzburg, den 27.11.1998

Im Auftrag



Friedenberger  
Dipl.-Ing. (FH)

**Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im  
Amtsblatt der Stadt Günzburg „Günzburger Zeitung“ vom ~~4.5.1999~~  
Nr. ~~101~~... bekanntgemacht worden.**

**Die 3. Bebauungsplanänderung ist somit rechtskräftig**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass je Baugrundstück nur eine Zufahrt angelegt werden darf (§11, Ziff. 11.3).

Diese gestalterische Festsetzung sollte bewirken, dass nicht häufige Unterbrechungen der Einfriedungen und Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen das Gesamtbild des Straßenraumes stören.

Die Realität hat gezeigt, dass die Beschränkung auf eine Zufahrt pro Grundstück für die Eckgrundstücke, und für längere Grundstücke aus betriebstechnischen und -organisatorischen Gründen zu einschränkend ist.

Der Mindestabstand zwischen Zufahrten von 30 Metern gewährleistet, dass in ausreichendem Maße Einfriedungen und Gehölze errichtet werden können.

Günzburg, den 08.03.2002  
Im Auftrag

Friedenberger  
Dipl.-Ing.(FH)





## 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ (Verkürzung der Böttgerstraße)

### **Begründung**

#### **Änderungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Günzburg fasste am 26.06.2006 den Beschluss (Nr. 44; Sitzungs-Beschluss-Vorlage Nr. 6.21), eine Teilfläche der Böttgerstraße aufzulassen und dies im Rahmen der 7. Änderung den Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ umzusetzen.

#### **Anlass und Ziel der Änderung**

Anlass der Änderung ist der Wunsch einer Firma, für die langfristige Standortsicherung und Standortentwicklung größere und zusammenhängende Flächen zu haben. Voraussetzung dafür ist, dass auf die Böttgerstraße zwischen Carl-von-Linde-Straße und Junkersstraße verzichtet wird. Statt öffentliche Verkehrsfläche wird Gewerbegebiet festgesetzt. Die betroffenen privaten Eigentümern haben die Flächentausche zwischenzeitlich notariell geregelt. Eine Bebauungsplanänderung kann somit durchgeführt werden.

#### **Gegenstand und Erläuterung der Änderung**

Durch den Teilverzicht auf die Böttgerstraße ist das interne Erschließungssystem des Gewerbegebiets betroffen. Dies hat folgende Konsequenzen:

- Durch den Wegfall der Böttgerstraße würde das Grundstück Fl.Nr. 3793 mit seinen Erweiterungsflächen zu einem sogenannten gefangenen Grundstück. Um dies zu vermeiden, sind diese Flächen zukünftig von der Rudolf-Diesel-Straße her zu erschließen. Bei zukünftigen Bauanträgen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 3793 und 3792 zu verschmelzen bzw. ist die Erschließung mittels einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Die anderen Grundstücksflächen liegen mit einer ausreichenden Breite an einer öffentlichen Erschließungsstraße.
- Das östliche Ende der Carl-von-Linde-Straße wird mit einer Wendeanlage versehen, die Lkw-tauglich sein muss.
- Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bezogen auf den Umgriff dieser Änderung drei Transformatorenstationen festgesetzt (Fl.Nrn. 3757, 3797 und 3835/1), die noch nicht errichtet bzw. für die an anderer Stelle Buchgrundstücke gebildet wurden. Durch den Verzicht auf die Straße, würden sie zukünftig teilweise nicht mehr an einer öffentlichen Straße anliegen. Gemäß Schreiben der LEW vom 08.05.2007 kann auf diese Standorte verzichtet werden. Der angebotene Ersatzstandort auf Fl.Nr. 3825/1 wurde von der LEW angenommen. Falls ansässige Firmen einen höheren elektrischen Leistungsbedarf melden, der über die Kapazität der bestehenden Transformatorenstationen hinausgeht, werden durch die LEW laut o.g. Schreiben individuelle Lösungen angeboten.



- Die entfallende öffentliche Straßenfläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Inhaltlich werden die Festsetzungen der bereits westlich und östlich angrenzenden Gewerbegebiete für diese „Lückenschließung“ übernommen. Die festgesetzten Baugrenzen westlich und östlich der Böttgerstraße sind damit entbehrlich. Weitere änderungsbedingte Anpassungen werden systematisch vollzogen.
- In der aufzulassenden Böttgerstraße (Fl.Nr. 3840, Gem. Günzburg) ist bereits eine Vaku-umleitung verlegt. Die Stadt Günzburg hat sich vertraglich verpflichtet, innerhalb von drei Jahren den Vakuumkanal stillzulegen.
- Bei der Verlegung der Erdgasleitung wurde vorsorglich ein Verlängerungsstummel in die festgesetzte Böttgerstraße hineinverlegt. Diese liegt auf einer Länge von ca. 8 m beim Übergang in Privatbesitz nicht mehr in der öffentlichen Straßenfläche. Es ist erforderlich, die Erdgasleitung mittels Grunddienstbarkeit zu sichern oder sie auszubauen.
- Die Änderung des internen Erschließungssystem betrifft nicht die Grundzüge der Planung. Zur Verdeutlichung wird der Begründung als Anlage ein Übersichtsplan der Erschließungsstraßen beigelegt.

### **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**

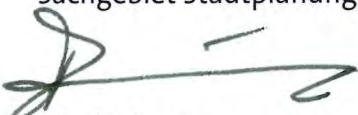
Diese Bebauungsplanänderung lässt die Planungskonzeption dieses Bebauungsplans unange-tastet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ist daher möglich.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen und nach § 4 Abs. 1 BauGB ausschließlich die LEW beteiligt. Es wurde eine öffentliche Ausle-gung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Bebauungsplanänderung berührte Behör-den und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Es wird bereits festgesetztes Bauland überplant. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Europäische Vogel-schutzgebiet sind nicht berührt (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB).

Anlage: Übersichtsplan der Erschließungsstraßen

Stadtbauamt Günzburg, den 27. Juli 2007  
Sachgebiet Stadtplanung



Friedenberger



