

(Teil-)Bebauungsplan Nr. 6 **"Südwestlich der Rollbahn" Abschnitt I,** **1. Änderung**

Begründung zum Bebauungsplan

E N T W U R F

A. Städtebaulicher Teil **B. Umweltbericht**

(Die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind in rot gekennzeichnet)

Neu-Ulm, 12.09.2024

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Landschaftsarchitekten GmbH
Prof. Arno S. Schmid u. Manfred Rauh

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

In den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplänen der Stadt Leipheim und der Gemeinde Bubesheim wird der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Nr. 6 "Südwestlich der Rollbahn" Abschnitt 1). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist identisch mit dem bestehenden Bebauungsplan. Die Änderung des Bebauungsplans ist aufgrund betrieblicher Prozesse, eines im Geltungsbereich bereits angesiedelten Betriebs erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des ehemaligen Fliegerhorstes Leipheim, dessen militärische Nutzung zum Jahresende 2008 beendet wurde. Zur Konversion des ca. 256 ha großen Geländes wurde von den beteiligten Kommunen Leipheim, Günzburg und Bubesheim ein interkommunales "Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK)" erarbeitet. Das SEK mit Stand vom Februar 2010 wurde im März 2010 von den beteiligten Kommunen als Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171b BauGB beschlossen. Die vorgesehene Nutzung des Geländes ist dabei in einem Strukturkonzept im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Zur Entwicklung des Geländes wurde im Dezember 2009 der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg", bestehend aus den Städten Leipheim und Günzburg, der Gemeinde Bubesheim und dem Landkreis Günzburg gegründet. Der Zweckverband verfügt über die Planungshoheit der verbindlichen Bauleitplanung und hat die Flächen innerhalb des Verbandsgebietes zur Entwicklung und Grundstücksvermarktung erworben. Das gesamte Fliegerhorstgelände ist als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB festgelegt.

Auf der Grundlage des "Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEK)" wurde die vorgesehene Nachnutzung des Geländes durch verschiedene Fachplanungen und Ansiedlungsvorhaben konkretisiert und weiterentwickelt. So wurde ein "Städtebaulicher Rahmenplan" erstellt, der das SEK-Strukturkonzept vertieft und fortgeschrieben hat. Als informelle Planung bildet der "Städtebauliche Rahmenplan" die Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans Nr. 6 "Südwestlich der Rollbahn" Abschnitt I.

Innerhalb des Plangebietes ist im westlichen Teilbereich die Ansiedlung eines Nahrungsmittelbetriebes geplant. Für den Teilbereich entlang der Theodor-Heuss-Straße besteht noch kein konkretes Ansiedlungsvorhaben.

Der Geltungsbereich des (Teil-) Bebauungsplans Nr. 6 "Südwestlich der Rollbahn" Abschnitt I ist im "Städtebaulichen Rahmenplan" als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung als Gewerbe- und beschränktes Industriegebiet zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil der Konversionsfläche Fliegerhorst Leipheim und liegt im südwestlichen Teilbereich des ehemaligen Flugplatzes. Es umfasst den östlichen Teil der ehemaligen Start- und Landebahn sowie die daran südlich angrenzenden Flächen. Das Plangebiet wird im Norden durch die Trasse der Südumfahrung begrenzt. Die östliche Grenze wird durch die Theodor-Heuss-Straße gebildet. Daran anschließend befindet sich der Teil-Bebauungsplan Nr. 5 "Südlich der Landebahn". Im Westen sind entsprechend dem "Städtebaulichen Rahmenplan" Gewerbeflächen bzw. Vorbehaltsflächen für Betriebserweiterungen vorgesehen. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze im Bereich einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Weiter

südlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Sondergebiet Energieerzeugung: Gas- oder Gas und Turbinenkraftwerk".

Die Flächen des Geltungsbereiches sind weitgehend eben. Der überwiegende Teil besteht aus Wiesenflächen, der innerhalb des Plangebiets liegende Teil der Landebahn ist asphaltiert. Innerhalb der Plangebietsgrenze befinden sich ehemalige militärische Gebäude, dazugehörige Platz- und Erschließungsflächen sowie kleinere Gehölzbestände. Die Gebäude sind nicht zu erhalten und werden abgebrochen.

Die interne Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt derzeit über eine bestehende Straße mit einem Abzweig von der Theodor-Heuss-Straße, die Teil des internen Erschließungssystems des ehemaligen Fliegerhorstes sind. Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich im Besitz des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg Areal^{pro}" und weisen eine Fläche von ca. 12,2 ha auf.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller aus dem Jahr 1987 weist das Gelände noch als militärischen Verkehrslandeplatz und Bestandteil eines regionalen Grünzugs aus. Durch die Beendigung der militärischen Nutzung ist die Ausweisung als Verkehrslandeplatz hinfällig.

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK)

Das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Konversion Fliegerhorst Leipheim vom Februar 2010 als Grundlage für die Maßnahmen zum Stadtumbau gemäß § 171b BauGB sieht für das Plangebiet eine Gewerbeflächenentwicklung vor.

Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan "Fliegerhorst Leipheim" vom 21.06.2011 sowie dessen Fortschreibung mit schalltechnischer Konzeption Gewerbelärm vom 08.07.2013 als informelle Planungen des Zweckverbandes sieht den Geltungsbereich aufgrund des großflächigen Zuschnitts und der Siedlungsferne im Bereich der Baufelder 4.1 und 4.2 für eine gewerblich-industrielle Entwicklung vor.

5. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich der Konversion für eine gewerbliche Entwicklung im ehemaligen Fliegerhorst Leipheim dar. Der gesamte Umfang der Konversionsflächen umfasst dabei Flächen in einer Größe von insgesamt ca. 256 ha. Durch die Neugestaltung der übergeordneten Erschließung mit der Südumfahrung sowie der Lage des Plangebietes mit einer unmittelbaren Anbindung an diese neue Verkehrserschließung besteht eine Standort- und Lagegunst zur Weiterentwicklung als hochwertige gewerbliche Baufläche für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe.

Die Grundzüge der Gebietsentwicklung als Gewerbe- und Industriegebiet sind im städtebaulichen Rahmenplan "Fliegerhorst Leipheim" vom 21.06.2011 bereits dargelegt.

Im Plangebiet sind zwei unterschiedliche Baugebiete (GE und GI(b)) vorgesehen, die über eine von der Theodor-Heuss-Straße abzweigende Erschließungsstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden wird. Auf der westlichen Teilgebietsfläche, zwischen der bereits fertiggestellten Südumfahrung und dem bestehenden südlichen Erschließungsweg auf einer Teilfläche des Baufeldes 4.1 und des Baufeldes 4.2 des städtebaulichen Rahmenplanes soll die Ansiedlung eines Nahrungsmittelbetriebes ermöglicht werden. Da hier ein 3-Schichtenbetrieb mit Nachtarbeit vorgesehen ist, muss dieser Teilbereich als beschränktes Industriegebiet festgesetzt werden.

Die östliche Teilgebietsfläche wird zur Sicherstellung einer zukünftigen großflächigen gewerblichen Nutzung in den Geltungsbereich einbezogen und als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die neue Erschließungsstraße bindet im Süden des Geltungsbereichs an das bestehende Straßennetz des Fliegerhorstes an bzw. zweigt dort über die verlängerte Theodor-Heuss-Straße nach Westen ab und wird künftig zur Erschließung der Flächen der Baufelder 4.1 bis 4.4 dienen. Über die Theodor-Heuss-Straße ist eine direkte Anbindung der Gewerbeflächen des Geltungsbereichs an die Südumfahrung gegeben.

Zur Eingrünung des Plangebietes werden entlang der westlichen Außengrenze der Industriegebietsfläche private Grünflächen in einer Breite von 3 m und entlang der östlichen Außengrenze der Gewerbegebietsfläche von 5 m festgesetzt, die durchgehend mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Südlich der Erschließungsstraße wird eine Baumreihe gepflanzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans wird auf Grundlage der Vorgaben des Rahmenplanes sowie der geplanten Ansiedlung des Nahrungsmittelbetriebes für das westliche Teilgrundstück erstellt.

5. Verfahren

Die 1. Änderung des (Teil-) Bebauungsplans Nr. 6 "Südwestlich der Rollbahn" Abschnitt I wird über das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehene Planänderung nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Laut § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung bzw. Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht notwendig.

Die 1. Änderung umfasst nur die im Plan und in der Begründung gekennzeichneten Änderungen. Die nicht von den Änderungen betroffenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Rechtsgültigkeit.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im westlichen Teilstück als beschränktes Industriegebiet (GI(b)) gemäß § 9 BauNVO und im östlichen Teil als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung beschränktes Industriegebiet (GI(b)) wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Nahrungsmittelbetriebes mit Schichtbetrieb und Nacharbeit sichergestellt. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden sowohl für das beschränkte Industriegebiet als auch für das Gewerbegebiet zusätzliche differenzierte Beschränkungen hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Lärmemissionen festgesetzt.

Die unter § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch nicht zulässig. Für diese Nutzungen bestehen im Stadtgebiet besser geeignete Standorte bzw. die Einrichtungen bestehen bereits in ausreichendem Umfang im Stadtgebiet. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen können für das großflächige Gewerbegebiet zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen führen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes bleibt auch mit den Beschränkungen gewahrt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird eine wesentliche Voraussetzung zur Entwicklung des Plangebietes im Sinne der Zielsetzung des städtebaulichen Rahmenplans geschaffen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Obergrenzen bestimmt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert von 0,8 entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt. Aufgrund des hohen Bedarfes an Stellplatzflächen und Rangierflächen für LKW's und die Fahrzeuge der Beschäftigten sowie der Besucher wird eine Überschreitung der GRZ mit Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,9 ermöglicht.

Zur städtebaulichen Bestimmung der zulässigen Baumassen wird sowohl eine Geschossflächenzahl (GFZ) als auch eine Baumassenzahl festgesetzt. Im Gewerbegebiet als auch im beschränkten Industriegebiet sind Bürogebäude zulässig. Für diesen Gebäudetyp ist die Festsetzung der Geschossflächenzahl am besten geeignet zur Festlegung der zulässigen Baumassen. Zudem werden die Erschließungsbeiträge nach der zulässigen Geschossflächenzahl berechnet. Für Produktionsanlagen und Lagergebäude ist durch überhöhte Geschosse, z.B. in Werkhallen mit 8,0 bis 10,0 m und bei Hochregallagern bis zu 40 m Höhe, die Bestimmung der Baumassenzahl (BMZ) am besten geeignet. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind beide Werte einzuhalten.

Die Geschößflächenzahl orientiert sich an dem zu erwartenden Nutzungsanspruch der Gewerbebetriebe und wird auf den Wert von 1,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der tatsächlichen Werte im Rahmen von Baugesuchen sind dabei nur die real zu errichtenden Geschosse ohne Berücksichtigung der Geschosshöhe heranzuziehen. Diese Vorgabe wird als textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Wert von max. 10,0 festgesetzt. Damit wird die Voraussetzung zur Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen ermöglicht.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen differenziert innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei sind im beschränkten Industriegebiet entsprechend der bekannten Gebäudevorgaben des Nahrungsmittelbetriebes ein Baufenster mit einer Gebäudehöhe von 55 m im Südwesten und einer Gebäudehöhe von 40 m im Nordwesten, insbesondere für die erforderlichen Siloanlagen, vorgesehen. In der weiteren Grundstücksfläche des Industriegebietes wird eine Gebäudehöhe von bis zu 30 m ermöglicht. Diese Höhenfestsetzung weicht von den üblichen Gebäudehöhen im gesamten Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes ab. Aufgrund der besonderen Anforderungen an die Produktionsanlagen im Bereich der Nahrungsmittelindustrie sind diese Festsetzungen erforderlich.

Für das Gewerbegebiet im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine zulässige Gebäudehöhe der baulichen Anlagen von 20 m festgesetzt. Diese ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ohne besondere Anforderungen der Produktionsanlagen und Nutzung ausreichend dimensioniert.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als relative Höhe in Bezug zu den angrenzenden Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen festgesetzt. Als Bezugspunkt wird dabei die Höhe des Straßenniveaus in der Mitte des angrenzenden Gebäudes vorgegeben. Die zugelassenen Gebäudehöhen sind im Umfeld der Konversionsflächen sowie der angrenzenden Siedlungsgebiete von Leipheim aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes im Bereich südlich der ehemaligen Landebahn vertretbar. Die vorgesehene städtebauliche Verdichtung ist auch wegen der Umweltbelange eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angemessen.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist eine für die vorgesehene Bebauung sowie eine effektive Inanspruchnahme der Grundstücksflächen möglich. Durch die vorgesehene Randeingrünung wird der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich auf ein vertretbares Maß minimiert.

Mit den festgelegten Werten zum Maß der Nutzung kann eine städtebauliche Einbindung in die örtliche Nutzungs- und Bebauungsstruktur erreicht werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Damit wird eine Bebauung entsprechend den Anforderungen von Gewerbebetrieben sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf Grundlage der Mindestabstandsflächen festgelegt und ermöglicht eine Realisierung der baulichen Anlagen.

Bestandteil der Änderung ist die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen zur Speicherung, Verteilung und Umwandlung von Strom (Stromspeicher, Trafostation etc.) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Grenzbebauung.

6.4 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die südliche Verlängerung der Theodor-Heuss-Straße. Diese bindet mit einem Kreisverkehr an die Südumfahrung an, welche eine Sammelfunktion für den Gewerbeverkehr der gesamten Konversionsfläche des ehemaligen Fliegerhorstes übernimmt.

Von der Theodor-Heuss-Straße zweigt eine geplante Erschließungsstraße nach Westen ab, die die Baufelder 4.1 – 4.4 des städtebaulichen Rahmenplanes und damit auch das Plangebiet erschließt. Die Verkehrsfläche wird in westlicher Richtung bis an den Rand des Plangebietes festgesetzt, um ggf. spätere Erweiterungen zu ermöglichen. Der Ausbau der Straße wird jedoch im Rahmen des jeweiligen Vorhabens nur bis zu den Zufahrten hergestellt.

Die Breite der internen Erschließungsstraße beträgt insgesamt 15,30 m. Dabei weist die Fahrbahn eine Breite von 7,0 m und ein anschließender Parkierungsstreifen eine Breite von 3,0 m auf. Nach dem Parkierungsstreifen erhält der Straßenraum durchgehend einen Verkehrsgrünstreifen von 3,3 m, der als flache Retentionsmulde ausgebildet und extensiv begrünt wird. An das Verkehrsgrün schließt ein Gehweg mit einer Breite von 2,0 m an.

Gemäß dem im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEK) erstellten Verkehrskonzepts ist für die 3. Ausbaustufe als Maßnahme für ein gemeinsames Regionales Verkehrskonzept (Zielkonzept) eine autobahnparallele Querspange zwischen der St 2020 und der Bundesstraße 16 vorgesehen. Das Konzept wird mit der weiteren Aufsiedlung fortgeschrieben.

Im Rahmen des Vorhabens werden die Anlieferverkehre mit Sattelzügen weitestgehend über die Autobahn von der Ausfahrt Leipheim und die Südumfahrung abgewickelt. Die Lieferverkehre erfolgen ebenfalls über die Autobahn und die Südumfahrung ohne schützenswerte Nutzungen zu tangieren. Ein zusätzlicher Verkehr entsteht durch Beschäftigte und Besucher. Dieses Aufkommen wird jedoch durch Schichtbetrieb stark entzerrt und führt deshalb nur zu einem geringen Verkehrszuwachs in den Spitzenzeiten.

Zur Klärung möglicher Alternativen für eine verbesserte Verkehrsführung im Hinblick auf den zusätzlichen Verkehr des interkommunalen Gewerbegebietes auf dem ehemaligen Fliegerhorst wurde 2013 eine erneute Untersuchung in Auftrag gegeben. Damit sollte u.a. die Erschließung des Gewerbegebietes mit der weiter entwickelten Inanspruchnahme der Teilflächen geklärt werden.

Das Verkehrsgutachten des Büros Dr. Brenner, Aalen, vom 25.01.2013 hat ermittelt, dass die allgemeine Verkehrszunahme von 2010 bis 2025 bei etwa + 3,6 % liegt. Berücksichtigt man die 3. Entwicklungsstufe des Fliegerhorstgeländes beträgt die Verkehrszunahme bis Jahre 2025 im Vergleich zu 2010 etwa 11,2 %.

Die höchsten Verkehrszunahmen sind dabei für Günzburg, Leipheim und Bubsheim zu erwarten. Für die Gemeinden Kötz und Bibertal sind dagegen nur geringe Verkehrszunahmen zu ermitteln, die sich vor allem auf die allgemeine Verkehrszunahme zurückverfolgen lassen.

Das Gutachten hat u.a. eine Variante ohne Netzergänzungen von der GZ 4 zur AS Leipheim untersucht. Es konnte festgestellt werden, dass durch einen entsprechenden Ausbau der GZ 4 und durch Herstellung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Ulmer Straße / Bubesheimer Straße eine leistungsfähige Abwicklung des prognostizierten Verkehrs erreicht werden kann. Der Kreisverkehr ist in der Zwischenzeit fertiggestellt worden.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die fertiggestellte Südumfahrung von Leipheim sichergestellt werden. Eine kurzfristige, andere Erschließung des Gewerbegebietes ist derzeit nicht möglich. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens insbesondere mit Schwerlastverkehr als Maut-Ausweicher auf der St 2020 und den weiteren umgebenden Kreisstraßen ist entsprechend der Verkehrsuntersuchung zum SEK nicht zu erwarten. Damit kann mittelfristig eine nachhaltige und dauerhafte Verkehrserschließung des großflächigen interkommunalen Gewerbegebietes ohne Beeinträchtigung der umliegenden Gemeinden gewährleistet werden.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Begrünung des Straßenraums mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen
- Randeingrünung der Gewerbeflächen durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen, die mit freiwachsenden standortheimischen Sträuchern der Artenliste 1 (1 Pflanze je 2,5 m²) zu bepflanzen sind.
- Festlegung eines Pflanzgebotes zum Anlegen einer einreihigen Hecke mit Sträuchern der Artenliste 1
- Festlegung eines allgemeinen Pflanzgebotes auf den privaten Grundstücken mit der Vorgabe zum Anpflanzen eines Baumes je 2.000 m² Grundstücksfläche
- Festlegung eines Pflanzgebotes zur Überstellung von privaten Parkplätzen mit der Vorgabe, dass je 8 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation.
- Minimierung der vorhabenbedingten Eingriffe

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutzprüfung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von ca. 4,7 ha, der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die ökologische Bilanz ist im Umweltbericht dargestellt. Der Kompensationsbedarf wird auf der externen Ausgleichsfläche "ehemalige Bahntrasse" auf den Flurstücken Nr. 2159/2, 2231/2, 2234/2, 2263/3, 2264/2, 2264/4, 2284/2, 2286/2, 2286/6, 2286/7, 2484/2, 2500/3 3166/2 und Teilflächen der Flurstücke Nr. 2193 und 2232/2 der Gemarkung Günzburg ausgeglichen.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde vom Bio-Büro Schreiber, eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom 10.04.2016 erarbeitet. Im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz wurde bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG festgestellt, dass zur Vermeidung der Zugriffsverbote folgende Maßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Fällen der Gehölze allg. sowie des Höhlenbaums außerhalb der Vogelbrutzeit im Winter (ab September/ Oktober bevorzugt; bis Ende Februar).
- Vermeidung von (größeren) Glasflächen in Gebäuden, Lärmschutzwänden o. ä.; wenn, dann konstruktive Schutzmaßnahmen als Auflage beim Bau der Gebäude, z. B. Einsatz alternativer Materialien bis hin zur Kennzeichnung bzw. Markierung geplanter oder vorhandener Glasflächen (z. B. Anbringen von Folien mit engmaschigen Mustern auf oder in der Scheibe,

Verwendung halbtransparenter Materialien wie Milchglas oder farbiges Glas), um sie als Hindernis für Vögel sichtbar zu machen.

- Absuchen von potenziellen Raupenfutterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers im Juni/Juli, falls Raupen gefunden werden, Absammeln und Umsetzen an andere geeignete Pflanzen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Aufhängen von 2 Fledermaus-Flachkästen und zwei Vogelnistkästen an den Gehölzen des südlichen Walls, um das verloren gehende Quartier zu ersetzen, bis Ende März.

6.7 Infrastrukturversorgung

Im Städtebaulichen Rahmenplan wurde der aktuelle Planungsstand für das künftige Kanalnetz im Verbandsgebiet berücksichtigt (Generalentwässerungsplanung der Stadt Leipheim, Stand Januar 2011). Im Geltungsbereich ist das bestehende Kanalnetz an die Netzplanung anzupassen. Das geplante Kanalnetz verläuft im Bereich des Straßennetzes.

Zur Trinkwasserversorgung der Gewerbeflächen ist von der Stadt Leipheim ein Betrieb der bestehenden Tiefbrunnen auf dem Fliegerhorstgelände vorgesehen. Für die Tiefbrunnen wurde hierzu ein Trinkwasserschutzgebiet, das außerhalb des Geltungsbereiches liegt, festgelegt.

Die Stromversorgung im Verbandsgebiet erfolgt durch die EnBW, die Gasversorgung übernimmt die schwaben netz GmbH.

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt z.T. über bereits vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird bei der Planung und Ausführung entsprechend den bestehenden Vorschriften und Richtlinien mit einem unter- bzw. oberirdischen Wassertank berücksichtigt, ebenso die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr".

6.8 Immissionsschutz

Allgemeine Anforderungen

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Günzburger Straße (Südumfahrung). Westlich, südlich und südöstlich des Plangebietes sind noch gewerbliche Erweiterungsflächen geplant. Zudem sind östlich des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes Nr. 5 „Südlich der Landebahn“ noch gewerbliche Erweiterungsflächen geplant.

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zum (Teil)-Bebauungsplan Nr. 6 "Südwestlich der Rollbahn" Abschnitt I des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg" mit dem Datum 14.04.2016 entnommen werden.

Schutz vor Gewerbelärm

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene

Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Zulässige Lärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA-Lärm vom 26.08.1998 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TA-Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln

Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Es wurde ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (LWA/m²) getrennt für die Tagzeit und die Nachtzeit festgesetzt.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter abgestrahlt werden darf. Auf Basis der IFSP werden die zulässigen Lärmimmissionen in Form von Immissionsrichtwert-Anteilen berechnet. Diese Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile erfolgt nach der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren". vom Oktober 1999. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung der mittleren Entfernungsminderung A_{div} entsprechend Punkt 7.1 der DIN ISO 9613-2.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes bei der Berechnung des Immissionsrichtwert-Anteiles nicht herangezogen wird.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursacht, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt nach den Maßgaben der TA Lärm. Dabei können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Immissionsrichtwert-Anteile.

Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung des Landratsamtes auf den Nachweis ganz verzichtet werden. Dies gilt z.B. für Bürogebäude mit nur geringem Parkaufkommen tagsüber und ähnlichen lärmarmen Nutzungen.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Bewertung der zulässigen Lärmemissionen

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel liegen tagsüber bei 65 dB(A). Nachts sind die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel 15 dB(A) geringer.

Somit liegen die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für ein Gewerbegebiet im hohen Bereich sowie für ein Industriegebiet im mittleren Bereich.

Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm

Folgende Vorbelastungen aus dem Stadtgebiet Leipheim wurden berücksichtigt:

Bebauungsplan Nr. 05

Bebauungsplan der Stadt Leipheim Nr. 05 „Leipheim Ost“ entsprechend der Satzung tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) pro Quadratmeter Bezugsfläche. In der Satzung zum Bebauungsplan ist festgesetzt:

"§ 3 Art der baulichen Nutzung

(5) Die mit „GEb“ bezeichneten Teile des Gebietes werden als Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO jedoch mit einschränkender Nutzung festgesetzt. Es sind nur Gewerbebetriebe zugelassen, die keine luftverschmutzenden Emissionen haben und deren Lärmemissionen 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht überschreiten (Äquivalenter Dauerschallpegel gemäß DIN 18005, Bl. 1, Ausg. 1971). Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zugelassen.“

Zur Berechnung wurden als Bezugsflächen die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen herangezogen. Somit ergeben sich annähernd die gleichen Beurteilungspegel im Bereich der Stadt Leipheim wie in dem Gutachten der Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH zum städtebaulichen Entwicklungskonzept (SEK) Konversion Fliegerhorst Leipheim.

Für das Grundstück mit der Flurnummer 1184/4 wurde eine Baugenehmigung am 24.04.2008 mit der Baubuch-Nummer B-2007-282 erteilt.

Schalltechnische Berechnungen haben ergeben, dass durch die Baugenehmigung für das Grundstück immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber / nachts von 61 dB(A) / 46 dB(A) möglich sind.

Zur Ermittlung der Immissionsrichtwert-Anteile durch die gewerblichen Flächen im Bebauungsplan Nr. 05 „Leipheim-Ost“ wurde von den Festsetzungen im Bebauungsplan ausgegangen.

Die Berechnung erfolgt nach den VDI – Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720.

Bebauungsplan Nr. 13

Der Bebauungsplansatzung und -begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Süd II – bei der Kapelle“ der Stadt Leipheim sind keine Festsetzungen zur Emissionsbegrenzung zu entnehmen.

Für die Grundstücke mit den Flurnummern 1435 (GE01) und 1435/2 (GE02) wurde eine Baugenehmigung am 14.02.2000 mit der Baubuch-Nummer B-1999-719-1 erteilt.

Schalltechnische Berechnungen haben ergeben, dass durch die Baugenehmigung für das Grundstück BP 13 GE 01 (Fl.Nr. 1435) immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber / nachts von 57 dB(A) / 42 dB(A) sowie für das Grundstück BP 13 GE 02 (Fl.Nr. 1435/2) immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber / nachts von 55 dB(A) / 40 dB(A) möglich sind.

Die Berechnung erfolgt nach den VDI – Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720.

Der Bebauungsplansatzung und -begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Süd II – bei der Kapelle“ der Stadt Leipheim sind keine Festsetzungen zur Emissionsbegrenzung zu entnehmen.

Für das Grundstück mit der Flurnummer Fl.Nr. 1428 wurde eine Baugenehmigung am 26.01.2001 mit der Baubuch-Nummer B-2000-102 erteilt.

Schalltechnische Berechnungen ergeben immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für tagsüber von 57 dB(A) für das Grundstück. Nachts wurde ein um 25 dB(A) geringerer Wert angenommen.

Die Berechnung erfolgt nach den VDI – Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720.

Der Bebauungsplansatzung und -begründung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Süd II – bei der Kapelle“ der Stadt Leipheim sind keine Festsetzungen zur Emissionsbegrenzung zu entnehmen.

Für das Grundstück mit der Flurnummer Fl.Nr. 1426/3 wurde eine Baugenehmigung am 05.10.1990 mit der Bauantragsnummer 0573/90 erteilt.

Schalltechnische Berechnungen ergeben immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für tagsüber / nachts von 61 dB(A) / 46 dB(A) für das Grundstück.

Die Berechnung erfolgt nach den VDI – Richtlinien VDI 2714 und VDI 2720.

Bebauungsplan Nr. 2

Die Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes der Stadt Leipheim Nr. 2 „Westlich der Theodor-Heuss-Straße“ werden entsprechend der Satzung tagsüber mit 57 dB(A) bzw. 60 dB(A) sowie nachts mit 42 dB(A) bzw. 45 dB(A) pro Quadratmeter Bezugsfläche berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 3

Die Gewerbegebietsflächen des Teil-Bebauungsplanes der Stadt Leipheim Nr. 3 „Östlich der Theodor-Heuss-Straße“ werden entsprechend der Satzung tagsüber mit 57 dB(A) bzw. 60 dB(A) sowie nachts mit 42 dB(A) bzw. 45 dB(A) pro Quadratmeter Bezugsfläche berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 4

Die Gewerbegebietsflächen des Teil-Bebauungsplanes der Stadt Leipheim Nr. 4 „Sondergebiet Energieerzeugung: Gas- oder Gas- und Dampfturbinenkraftwerk Leipheim“ werden entsprechend der Satzung tagsüber mit 57 dB(A) sowie nachts mit 52 dB(A) pro Quadratmeter Bezugsfläche berücksichtigt. Zudem wurden Zusatzkontingente für die Sektoren B und C von tagsüber / nachts von 2,5 dB(A) / 0,5 dB(A) berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 5

Die Gewerbegebietsflächen des Teil-Bebauungsplanes der Stadt Leipheim Nr. 5 „Südlich der Landebahn“ werden entsprechend der Satzung tagsüber mit 65 dB(A) sowie nachts mit 50 dB(A) pro Quadratmeter Bezugsfläche berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr. 39

Die Sondergebietsflächen des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Leipheim Nr. 39 „Sondergebiet Freizeit/Sport - Fußballgolfanlage“ werden tagsüber mit 57 dB(A) pro Quadratmeter Bezugsfläche berücksichtigt.

Die restlichen SEK-Flächen der Stadt Leipheim werden entsprechend den Vorgaben tagsüber mit 60 dB(A) bzw. 65 dB(A) und nachts mit 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) pro Quadratmeter Bezugsfläche berücksichtigt.

Bewertung der Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA12-029-G05.docx vom 14.04.2016 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung durch alle gewerblichen Bebauungsplangebiete sowie durch die geplanten SEK-Flächen größtenteils eingehalten, aber auch an einigen vorhandenen Wohngebäuden überschritten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Die Lage der Immissionspunkte IP ist dem Bericht "Schalltechnische Untersuchung zum (Teil-)Bebauungsplan Nr. 6 "Südwestlich der Rollbahn" Abschnitt I des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Landkreis Günzburg" mit der Bezeichnung LA12-029-G05.docx vom 14.04.2016 zu entnehmen. Zudem wurden bei allen Immissionspunkten die Flurnummern angegeben.

Folgende Orientierungswerte sind je nach Gebietseinstufung (Nutzung) durch die Summe aller gewerblichen Lärmimmissionen an den Immissionspunkten einzuhalten:

Gebietseinführung/Nutzung	OW	
	tagsüber	nachts
Reines Wohngebiet: WR	50	35
Allgemeines Wohngebiet: WA	55	40
Mischgebiet: MI	60	45
Gewerbegebiet: GE	65	50

In den folgenden Tabellen werden die Einhaltung bzw. die Höhe der Überschreitung durch die Summenbildung der einzelnen gewerblichen Bebauungspläne angezeigt.

Der Spalte 4 ist die Einhaltung bzw. die Höhe der Überschreitung durch die Vorbelastung durch die bestehenden Bebauungspläne Nr. 05 „Leipheim-Ost“ und Nr. 13 „Süd II – Bei der Kapell“ dargestellt.

In den weiteren Spalten 5 bis 11 wird die Überschreitung der Orientierungswerte der gewerblichen Lärmimmissionen aus den vorhergehenden Spalten plus der jeweiligen Spalte (z.B. Spalte 5: Summe aus Spalte 4 und 5, Spalte 6: Summe aus Spalte 4, 5 und 6 usw.) gebildet.

Einhaltung bzw. Höhe der Überschreitung tagsüber:

Spalten										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
IP	Nutz.	Fl.Nr.	BP 05/13	+ BP 2	+ BP 3	+ BP 4	+ BP 5	+ BP 39	+ BP 6	+ SEK-Rest
			-> Einhaltung bzw. Höhe der Überschreitung an den Immissionspunkten							
IP01	WA	329	+	+	+	+	+	+	+	+
IP02	WA	323/2	+	+	+	+	+	+	+	+
IP03	WA	498/17	+	+	+	+	+	+	+	+
IP04	WA	~	+	+	+	+	+	+	+	+
IP11	WA	1191	+	+	0,3	0,4	0,7	0,7	1,0	1,3
IP12	WA	1180/11	+	+	+	+	0,4	0,4	0,6	1,0
IP13	WA	1180/2	+	0,4	0,8	0,8	1,0	1,0	1,2	1,5
IP14	WA	993/4	2,1	2,4	2,6	2,6	2,8	2,8	3,0	3,2
IP15	WA	1433/18	+	+	+	+	0,2	0,2	0,6	1,1
IP16	WA	1439	+	+	+	+	0,1	0,1	0,6	1,0
IP17	MI	1425	0,6	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2
IP18	MI	990/1	+	+	+	+	+	+	+	+
IP19	WA	1205/2	+	+	+	+	+	+	+	+
IP20	WA	1221	+	+	+	+	+	+	+	+
IP21	WR	1177/4	0,4	1,3	2,4	2,5	3,0	3,0	3,4	3,9
IP22	WR	995/3	3,4	4,0	4,4	4,4	4,7	4,7	5,0	5,4
IP23	WR	661	+	+	+	+	+	+	+	1,4
IP30	WA	1639/8	+	+	+	+	+	+	+	0,8
IP31	WA	1414/3	+	+	+	+	+	+	+	+
IP33	GE	~	+	+	+	+	+	+	+	+
IP41	MI	2303/1	+	+	+	+	+	+	+	+
IP51	MI	2496	+	+	+	+	+	+	+	+
IP52	MI	2292	+	+	+	+	+	+	+	+
IP53	WA	2500	+	+	+	+	+	+	+	+
IP54	WA	1795/1	+	+	+	+	+	+	+	+
IP60	MI	1832	+	+	+	+	+	3,1	3,2	3,6

Einhaltung bzw. Höhe der Überschreitung nachts:

Spalten										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
IP	Nutz.	Fl.Nr.	BP 05/13	+ BP 2	+ BP 3	+ BP 4	+ BP 5	+ BP 39	+ BP 6	+ SEK-Rest
			-> Einhaltung bzw. Höhe der Überschreitung an den Immissionspunkten							
IP01	WA	329	+	+	+	+	+	+	+	+
IP02	WA	323/2	+	+	+	+	+	+	+	+
IP03	WA	498/17	+	+	+	+	+	+	+	+
IP04	WA	~	+	+	+	+	+	+	+	0,2
IP11	WA	1191	+	+	0,3	0,6	1,0	1,0	1,2	1,6
IP12	WA	1180/11	+	+	+	0,3	0,6	0,6	0,9	1,2
IP13	WA	1180/2	+	0,3	0,7	1,0	1,2	1,2	1,4	1,7
IP14	WA	993/4	2,0	2,3	2,6	2,8	2,9	2,9	3,1	3,3
IP15	WA	1433/18	+	+	+	+	0,5	0,5	0,9	1,3
IP16	WA	1439	+	+	+	+	0,5	0,5	0,9	1,3
IP17	MI	1425	0,1	0,4	0,5	0,6	0,7	0,7	0,8	1,0
IP18	MI	990/1	+	+	+	+	+	+	+	+
IP19	WA	1205/2	+	+	+	+	+	+	+	+
IP20	WA	1221	+	+	+	+	+	+	+	+
IP21	WR	1177/4	0,3	1,3	2,4	2,9	3,4	3,4	3,7	4,2
IP22	WR	995/3	3,3	3,9	4,3	4,7	5,0	5,0	5,2	5,6
IP23	WR	661	+	+	+	+	+	+	0,8	2,3
IP30	WA	1639/8	+	+	+	+	+	+	+	1,6
IP31	WA	1414/3	+	+	+	+	+	+	+	+
IP33	GE	~	+	+	+	+	+	+	+	+
IP41	MI	2303/1	+	+	+	+	+	+	+	+
IP51	MI	2496	+	+	+	+	+	+	+	+
IP52	MI	2292	+	+	+	+	+	+	+	+
IP53	WA	2500	+	+	+	+	+	+	+	+
IP54	WA	1795/1	+	+	+	+	+	+	+	+
IP60	MI	1832	+	+	+	0,1	0,2	0,2	0,5	1,2

Legende:

- IP : Immissionspunkt
- Nutz. : Gebietseinstufung
- WR : Reines Wohngebiet
- WA : Allgemeines Wohngebiet
- MI : Mischgebiet
- GE : Gewerbegebiet
- Fl.Nr. : Flurnummer
- BP : Bebauungsplan
- SEK : Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Bewertung : "+" entspricht Einhaltung
"Zahl" entspricht dem Wert der Überschreitung

Alle Pegel in dB(A)

1. Vorhandene Wohnbebauung sowie zusätzliche Erweiterungsfläche für Wohnbebauung in Bubesheim (IP01 bis IP04)

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an den Immissionspunkten IP01 bis IP04 eingehalten.

Somit können die Lärmimmissionen durch das Plangebiet als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) tritt eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte nachts von 0,2 dB(A). Tagsüber werden die Orientierungswerte eingehalten.

2. Vorhandene Wohnbebauung sowie zusätzliche Erweiterungsfläche für Wohnbebauung in Leipheim (IP11 bis IP 13, IP 15, IP30)

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) tagsüber um bis zu 1,2 dB(A) sowie nachts um bis zu 1,4 dB(A) überschritten.

An den Immissionspunkten IP11, IP 12 und IP13 werden die Orientierungswerte durch die Vorbelastung „Bebauungsplan Nr. 05 „Leipheim-Ost““ überwiegend ausgeschöpft. Durch die Summe aller gewerblichen Bebauungspläne (ohne SEK-Rest) werden die o.g. maximalen Überschreitungen hervorgerufen.

Von Spalte 9 auf 10:

Durch das Plangebiet tritt eine maximale Erhöhung der bisherigen Lärmimmissionen tagsüber bzw. nachts von 0,4 dB(A) auf und können somit als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) tritt eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber um bis zu 1,5 dB(A) sowie nachts um bis zu 1,7 dB(A) auf.

3. Vorhandene Wohnbebauung sowie zusätzliche Erweiterungsfläche für Wohnbebauung in Leipheim (IP14)

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) tagsüber um bis zu 3,0 dB(A) sowie nachts um bis zu 3,1 dB(A) überschritten.

Durch die Summe aller gewerblichen Bebauungspläne (ohne SEK-Rest) werden die o.g. maximalen Überschreitungen hervorgerufen.

Spalte 4:

Durch die Vorbelastung Bebauungsplan Nr. 05 „Leipheim-Ost“ und Bebauungsplan Nr. 13 „Süd II bei der Kapell“ treten am Immissionspunkt IP 14 bereits Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber um bis zu 2,1 dB(A) und nachts um bis zu 2,0 dB(A) auf.

Von Spalte 9 auf 10:

Durch das Plangebiet tritt eine maximale Erhöhung der bisherigen Lärmimmissionen von tagsüber / nachts 0,2 dB(A) auf und können somit als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) tritt eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber um bis zu 3,2 dB(A) und nachts um bis zu 3,3 dB(A) auf.

4. Vorhandene Wohnbebauung sowie zusätzliche Erweiterungsfläche für Wohnbebauung in Leipheim (IP19 und IP20)

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) eingehalten.

Somit können die Lärmimmissionen durch das Plangebiet als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) werden die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit ebenso eingehalten.

5. Vorhandene Wohnbebauung sowie zusätzliche Erweiterungsfläche für Wohnbebauung in Leipheim (IP16)

Der Immissionspunkt IP 16 (Fl.Nr. 1439) entspricht dem derzeitige Hallen- und Freibad. Für die Gebietseinstufung des Immissionspunktes IP16 wurde von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen.

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) tagsüber um bis zu 0,6 dB(A) sowie nachts um bis zu 0,9 dB(A) überschritten.

Von Spalte 9 auf 10:

Durch das Plangebiet tritt eine maximale Erhöhung der bisherigen Lärmimmissionen tagsüber von 0,5 dB(A) und nachts von 0,4 dB(A) auf und können somit als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) tritt eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber um bis zu 1,0 dB(A) und nachts um bis zu 1,3 dB(A) auf.

6. Vorhandene Wohnbebauung sowie zusätzliche Erweiterungsfläche für Wohnbebauung in Leipheim (IP18)

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten.

Somit können die Lärmimmissionen durch das Plangebiet als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) werden die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit ebenso eingehalten.

7. Vorhandene Wohnbebauung in Leipheim (IP17)

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) tagsüber um bis zu 1,1 dB(A) tagsüber und nachts um bis zu 0,8 dB(A) überschritten.

Durch die Summe aller gewerblichen Bebauungspläne (ohne SEK-Rest) werden die o.g. maximalen Überschreitungen hervorgerufen.

Spalte 4:

Am Wohngebäude mit der Flurnummer 1425 (IP17) werden durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Süd II – Bei der Kapell“ die Orientierungswerte bereits ausgeschöpft.

Von Spalte 9 auf 10:

Durch das Plangebiet tritt eine maximale Erhöhung der bisherigen Lärmimmissionen tagsüber bzw. nachts von 0,1 dB(A) auf und können somit als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) tritt eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber um bis zu 1,2 dB(A) und nachts um bis zu 1,0 dB(A) auf.

8. Vorhandene Wohnbebauung in Leipheim (IP21)

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein reines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) tagsüber um bis zu 3,4 dB(A) sowie nachts um bis zu 3,7 dB(A) überschritten.

Durch die Summe aller gewerblichen Bebauungspläne (ohne SEK-Rest) werden die o.g. maximalen Überschreitungen hervorgerufen.

Spalte 4:

Am Wohngebäude mit der Flurnummer 1177/4 (IP21) werden durch den Bebauungsplan Nr. 05 „Leipheim-Ost“ die Orientierungswerte bereits ausgeschöpft.

Von Spalte 9 auf 10:

Durch das Plangebiet tritt eine maximale Erhöhung der bisherigen Lärmimmissionen tagsüber von 0,4 dB(A) bzw. nachts von 0,3 dB(A) auf und können somit als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) tritt eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber um bis zu 3,9 dB(A) und nachts um bis zu 4,2 dB(A) auf.

9. Vorhandene Wohnbebauung in Leipheim (IP31, IP33) sowie der Außenbereich in Leipheim (IP41)

Die Einstufung der Immissionspunkte wurde dem Flächennutzungsplan entnommen und von einem allgemeinen Wohngebiet (IP31) bzw. im Außenbereich (IP41) von einem Mischgebiet ausgegangen.

Für das Wohngebäude mit der Immissionspunktbezeichnung IP33 wurde von der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebietes ausgegangen.

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A), 60 dB(A) bzw. 65 dB(A) und nachts 40 dB(A), 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) eingehalten.

Somit können die Lärmimmissionen durch das Plangebiet als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) werden die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit ebenso eingehalten.

10. Außenbereich in Leipheim (IP60)

Für die Einstufung des Immissionspunktes wurde im Außenbereich (IP60) von einem Mischgebiet ausgegangen.

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) tagsüber um bis zu 3,2 dB(A) sowie nachts um bis zu 0,5 dB(A) überschritten.

Durch die Summe aller gewerblichen Bebauungspläne (ohne SEK-Rest) werden die o.g. maximalen Überschreitungen hervorgerufen.

Spalte 9 (tagsüber) bzw. Spalte 7 (nachts):

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1177/4 (IP60) treten zur Tagzeit erstmalig Überschreitungen durch den Bebauungsplan Nr. 39 sowie zur Nachtzeit erstmalig durch den Bebauungsplan Nr. 4 auf.

Von Spalte 9 auf 10:

Durch das Plangebiet tritt eine maximale Erhöhung der bisherigen Lärmimmissionen tagsüber von 0,1 dB(A) sowie nachts von 0,3 dB(A) auf.

Somit können die Lärmimmissionen durch das Plangebiet als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) tritt eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber um bis zu 3,6 dB(A) und nachts um bis zu 1,2 dB(A) auf.

11. Vorhandene Wohnbebauung in Günzburg (IP51 bis IP54)

Für die Wohngebäude (IP 53 und IP 54) mit den Flurnummern 2500 (Gemarkung Günzburg) und 1795/1 (Gemarkung Günzburg) wurde von der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes ausgegangen.

Für die Grundstücke im Außenbereich mit den Flurnummern 2496 (Gemarkung Günzburg, IP51) und 2292 (Gemarkung Günzburg, IP52) wurde von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ausgegangen.

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) bzw. 60 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) eingehalten.

Somit können die Lärmimmissionen durch das Plangebiet als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) werden die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit ebenso eingehalten.

12. Vorhandene Wohnbebauung in Leipheim (IP22)

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein reines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) tagsüber um bis zu 5,0 dB(A) sowie nachts um bis zu 5,2 dB(A) überschritten.

Durch die Summe aller gewerblichen Bebauungspläne (ohne SEK-Rest) werden die o.g. maximalen Überschreitungen hervorgerufen.

Spalte 4:

Am Wohngebäude mit der Flurnummer 995/3 (IP22) werden durch den Bebauungsplan Nr. 05 „Leipheim-Ost“ die Orientierungswerte tagsüber um bis zu 3,4 dB(A) und nachts um bis zu 3,3 dB(A) überschritten.

Von Spalte 9 auf 10:

Durch das Plangebiet tritt eine maximale Erhöhung der bisherigen Lärmimmissionen tagsüber von 0,3 dB(A) bzw. nachts von 0,2 dB(A) auf und können somit als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) tritt eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber um bis zu 5,4 dB(A) und nachts um bis zu 5,6 dB(A) auf.

13. Vorhandene Wohnbebauung in Leipheim (IP23)

Spalte 10 (BP 6):

Es werden unter Beachtung der Summenbildung die für ein reines Wohngebiet vorgegebenen Orientierungswerte von tagsüber 50 dB(A) eingehalten. Nachts werden die Orientierungswerte von 35 dB(A) um bis zu 0,8 dB(A) überschritten.

Durch die Summe aller gewerblichen Bebauungspläne (ohne SEK-Rest) werden die o.g. maximalen Überschreitungen hervorgerufen.

Von Spalte 9 auf 10:

Durch das Plangebiet tritt eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte von nachts 0,8 dB(A) auf und können somit als zumutbar angesehen werden.

Spalte 11:

Durch die Summe aller bestehenden und geplanten Gewerbegebietsflächen (alle Bebauungspläne sowie weitere SEK-Flächen) tritt eine maximale Überschreitung der Orientierungswerte tagsüber um bis zu 1,4 dB(A) und nachts um bis zu 2,3 dB(A) auf.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Günzburger Straße (Südumgehung) auf die Bundesautobahn A8 geplant. Dadurch erfolgt eine sofortige Vermengung mit dem vorhandenen Fahrverkehr.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

6.9 Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers

Das auf dem privaten Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist im Regelfall unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke und der aufgeführten Voraussetzungen flächig über die belebte Bodenschicht zu versickern. Aufgrund der bestehenden hygienischen Vorgaben für Betriebe der Nahrungsmittelindustrie ist eine offene Behandlung des anfallenden Regenwassers nicht zulässig. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird deshalb in unterirdischen Systemen (z.B. Rigolen, Stauraumkanäle) zurückgehalten und dem Grundwasser zugeführt.

Bei der Rückhaltung und Zuführung des Oberflächenwassers in das Grundwasser sind die Vorgaben des "Entwässerungskonzeptes Konversionsfläche" der Stadt Leipheim sowie des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth zu beachten. Demgemäß ist eine Zuführung in die unterirdischen Systeme nur zulässig, wenn das Grundstück außerhalb des Wasserschutzgebietes bzw. seinem Zustrombereich liegt und die Versickerungsfähigkeit sowie die Altlastenfreiheit des für die Versickerung vorgesehenen Grundstücksteils nachgewiesen wurde.

Es wird darauf hingewiesen dass die als GI(b) ausgewiesene Teilfläche des Bebauungsplans sich innerhalb des Anstrombereichs des Wasserschutzgebietes befindet und damit eine Versickerung generell unzulässig ist.

Sofern wegen diesen Voraussetzungen eine Rückhaltung auf den privaten Flächen nicht möglich ist, ist bei Grundstücken, die eine Versiegelung von maximal 45% der Grundstücksfläche aufweisen, eine Einleitung der Niederschlagswässer in die Abwasserentsorgungsanlage der Stadt Leipheim zulässig. Bei einer Überschreitung des Versiegelungsgrads von 45% der Grundstücksfläche ist die Mehrmenge des Niederschlagswassers auf dem Grundstück dezentral

zurückzuhalten und gedrosselt an die Abwasserentsorgungsanlage der Stadt Leipheim abzugeben (z.B. über dichte Mulden-Rigolen-Systeme mit Ableitung in den Mischwasserkanal; dabei ist eine möglichst flache Ausbildung der Rigole anzustreben und eine maximale Sohltiefe von 1,7 m unter der Geländeoberkante einzuhalten).

6.10 Altlasten, Kampfmittel

Die gesamte Konversionsfläche ist im Altlastenkataster des Freistaats Bayern als Rüstungsal-lastenverdachtsfläche "NATO-Flugplatz Leipheim - Gesamtfläche" eingetragen. Zur Ermittlung des Gefährdungspotenzials wurden im Rahmen von historischen Erkundungen Altlastenverdachtsflächen bestimmt und zu diesen orientierende Untersuchungen durchgeführt.

Auf dem gesamten Fliegerhorstgelände wurden insgesamt 124 kontaminationsverdächtige Flächen (KVF) lokalisiert. Kontaminationsverdächtig sind u. a. mehrere Tankanlagen (darunter historische Flugfeldtankanlagen im Süden der Liegenschaft), die Tanklager Nord und Süd, ehemalige Munitionslager im Südwesten und Nordosten der Liegenschaft, die Gleisanlage, Abscheideranlagen sowie mehrere Gebäude.

Der gesamte Geltungsbereich wird textlich als Fläche gekennzeichnet, dessen Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die lokal begrenzten Altlastenverdachtsflächen sind bei der Nachnutzung unter dem Gesichtspunkt des sachgerechten Umgangs mit möglichen schädlichen Bodenveränderungen zu berücksichtigen. Aufgrund des aktuellen Kenntnisstandes ist keine abschließende Beurteilung der Altlastenverdachte und ggf. erforderlicher Sanierungsmaßnahmen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) möglich. Unabhängig von möglichen Sanierungserfordernissen müssen bei Rückbaumaßnahmen und Bodeneingriffen abfallrechtliche Aspekte berücksichtigt werden.

Im Rahmen einer weiteren altlastentechnischen Vorerkundung wurde 2014 eine Grundwasserbelastung durch Per- u. polyfluorierte Chemikalien (PFC) in zwei von 8 neu errichteten Grundwassermessstellen festgestellt. Derartige Stoffe werden als Zusatzstoffe im Löschwasser zur Brandbekämpfung eingesetzt. Neben PFC wurde weiterhin in einer schon beim PFC-Gehalt auffälligen Messstelle eine erhöhte Belastung des Grundwassers mit LHKW festgestellt. Zur Klärung des Sachverhaltes wurde ein Grundwassermonitoring für das Jahr 2015 beauftragt, um eine räumliche Eingrenzung des Schadens zu ermitteln.

Eine im Mai 2015 durch das Bayerische Landesamt für Umwelt durchgeführte Analytik von Grund- und Oberflächenwasserproben auf PFC hat die Ergebnisse der Vorerkundungen grundsätzlich bestätigt. Die aus einem Feuerlöschübungsbecken entnommene Oberflächenwasserprobe zeigte eine sehr hohe PFC-Belastung. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass dieses Becken die Quelle der PFC-Belastung ist. Während der militärischen Nutzung wurden hier in einem mit Großpflastersteinen ausgelegten Becken Übungen zur Brandbekämpfung abgehalten.

Die Ergebnisse der vorliegenden Grundwasseruntersuchungen und die abzuleitenden Konsequenzen sind in einem Bericht zum Grundwassermonitoring 2015 vom 01.09.015 dargestellt. Ein vollständiger, abschließender Bericht zur Detailuntersuchung erfolgt später, nach einer Erweiterung des bestehenden Grundwassermessstellennetzes und der entsprechenden Vorlage weiterer Grundwasseranalysen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Ursache des PFC-Schadens auf die frühere Nutzung des Feuerlöschübungsbeckens zurückzuführen ist, da hier entsprechende Löschmittelzusätze in größerem Umfang verwendet worden sind.

Aufgrund der Bombardierungen im 2. Weltkrieg und der militärischen Nutzung können wegen nur teilweise durchgeführter Maßnahmen zur Munitionsbergung Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Die zahlreichen verfüllten Bombenrichter können bei Bodeneingriffen aufgrund des Verfüllmaterials zudem abfallrechtlich relevant sein. Wegen der potenziellen Kampfmittelbelastung ist bei Baumaßnahmen im gesamten Geltungsbereich eine baubegleitende Kampfmittelfreimessung erforderlich. Hinweise zum Umgang mit der Kampfmittelproblematik gibt die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 15. April 2010 "Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel".

6.11 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Es sind jedoch wegen der Nähe bekannter archäologischer Fundstellen auch hier möglicherweise Bodendenkmäler vorhanden. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs befinden sich die Bodendenkmale:

Straße der römischen Kaiserzeit (Donau-Süd-Straße), Denkmal-Nr. D-7-7527-0020 und 0172 und Siedlung der römischen Kaiserzeit, Denkmal-Nr. D-7-7527-0219

Für Bodendenkmale besteht ein besonderer Schutz nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (DSchG). Daher wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass gem. Art. 8 DSchG beim Anschneiden oder Auffinden von Fundstellen (z.B. Mauern, Straßenreste, Gruben, Brandschichten usw.) oder Funden (z.B. Scherben, Metalle Knochen usw.) im Zuge von Erdarbeiten unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 88672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren ist. Die Fundstellen und Funde sind bis auf weitere Anweisung der Denkmalschutzbehörde unverändert im Boden zu belassen. Auf Art. 8 DSchG wird verwiesen.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, die Gestaltung der Außenanlagen, die Werbeanlagen und die Einfriedungen.

7.0 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 12,2 ha	(100,0 %)
davon: beschränktes Industriegebiet (GI(b))	ca. 5,0 ha	(41,0 %)
davon Pflanzgebotsflächen 0,05 ha		
private Grünflächen 0,07 ha		
Gewerbegebiet (GE)	ca. 6,2 ha	(50,8 %)
davon Pflanzgebotsflächen 0,06 ha		
private Grünflächen 0,18 ha		
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,1 ha	(0,8 %)
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,9 ha	(7,4 %)
davon Verkehrsgrün 0,25 ha		
Geh- und Radwege 0,22 ha		

7.2 Kostenangaben

Dem Zweckverband entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Errichtung bzw. Neugestaltung der Erschließungsstraßen, der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen der Ausgleichsmaßnahmen und die Kosten für den Bebauungsplan.