

Günzburg, 24.07.2023, Az. 6102

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange
an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich
„Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ durch die Stadt Burgau**

**- Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB -
(beschleunigtes Verfahren)**

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Entwurf vom 28.02.2023**

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Gewerbegebiet Nord-Ost“ in Burgau bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Hierzu wird wie folgt Stellung genommen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Burgau sieht für die fragliche Fläche im Norden eine gewerbliche Fläche und im Süden eine Grünfläche vor. Der vorliegende Bebauungsplan ist damit nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen. Aufgrund des gewählten Verfahrens ist der Flächennutzungsplan in dem benannten Teilbereich im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Aufgrund des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden besteht aus ortsplanerischer Sicht mit einer intensiveren gewerblichen Nutzung zunächst grundsätzlich Einverständnis.

Das geplante, gestalterisch auffällige, Gebäude, das eine besondere Formensprache spricht, wird künftig schon hinsichtlich seiner Höhenentwicklung aus dem baulichen Umfeld herausstechen. Die damit einhergehende Überschreitung der Bauhöhen der näheren Umgebung ist städtebaulich in der Begründung zum Bebauungsplan zu würdigen.

In der Satzung unter Ziffer 1.5 ist aufgeführt, dass in der Gewerbeimmobilie künftig Beherbergungsbetriebe zulässig sein können, die der gewerblichen Nutzung zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet sind. Diese Formulierung ist sehr auslegungsfähig, weshalb sie zu konkretisieren ist. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei dem Miteinander von Beherbergungs- und Ge-



werbebetrieben aufgrund der unterschiedlichen lärmtechnischen Bedürfnisse Konflikte vorprogrammiert sind und die umliegenden Gewerbebetriebe damit in Ihrer Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt werden können. Dies ist auch ein Grund, weshalb ein derartiges Miteinander in den Regelungen für Gewerbegebiete in der BauNVO ausdrücklich nicht vorgesehen ist. Sofern unter der Definition „der gewerblichen Nutzung zugeordneten Nutzung der Beherbergungsstätte“ zu verstehen ist, dass Mitarbeiter untergebracht werden sollen, ist darauf hinzuweisen, dass derartige Nutzungen nicht unter die Eigenschaft eines Beherbergungsbetriebes fallen.

In den Festsetzungen ist als oberer Abschluss des Gebäudes einzig ein Walmdach festgesetzt. Dies entspricht nicht den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der ein Gebäude mit überwiegender Flachdachausbildung vorsieht.

In der Begründung auf Seite 15 ist angegeben, dass der Stellplatzbedarf eindeutig nachgewiesen wurde. Maßgeblich für die Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Burgau. Diese sieht für die möglichen gewerblichen Nutzungen unterschiedliche Stellplatzschlüssel vor, die von einem Verhältnis 1:9 bis 1:40 reichen, so dass der angewandte Faktor von 1 Stellplatz je 35 m² Bürofläche nicht für alle festgesetzten und damit möglichen Nutzungen ausreichend ist. Der verwendete Ansatz greift eine aus Vorhabenträgersicht sehr positive Fallkonstellation auf und lässt damit aus stellplatztechnischer Sicht für die anderen möglichen Nutzungen keinen Puffer.

Gemäß der Bezeichnung soll es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln, bei dem in der Projektbezeichnung das Vorhaben und dessen Vorhabenträger konkret zu benennen ist. Darüber hinaus sind alle weiteren Namen (wie z.B. die Nachbarn auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan) aus Datenschutzgründen zu entfernen.

In der Planzeichnung wird für das Gebäude auf Flurstück 4757/2, Gemarkung Burgau eine Schraffur verwendet, die nicht in der Zeichenerklärung aufgeführt ist.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die unter Nr. 7 – Grünordnung, Nr. 8 – Boden- und Grundwasserschutz sowie Nr. 9 – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen ausgeführten Punkte sind zwingend zu beachten. Für die Detaillierung dieser Festsetzungen ist im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Im Rahmen eines Monitorings ist die Umsetzung durch die Stadt Burgau zu begleiten und zu überwachen.

Immissionsschutz

Im Süden des Plangebiets befindet sich die Augsburgs Straße. Im Osten und Westen grenzen gewerbliche Nutzungen an das Plangebiet an. Im Nordwesten befindet sich das Grundstück Flur-Nr. 4771/17 mit Wohnnutzung.

Verkehrslärm

Nach einer überschlägigen Abschätzung kommt es durch den Verkehrslärm der Augsburgs Straße im Plangebiet tagsüber zu keinen Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Nachts würde es nach der Abschätzung zu einer geringen Überschreitung der

Orientierungsrichtwerte kommen. Dies kann für eine übliche Gewerbe- und Büronutzung als unerheblich eingestuft werden, da diese im Regelfall nur zur Tagzeit stattfindet.

Parkplatzlärm

Der Abstand der geplanten Parkplätze zum nächstgelegenen Wohnhaus im Gewerbegebiet beträgt ca. 9 m.

Laut der Parkplatz-Lärmstudie des LfU ist in einem Gewerbegebiet ein Mindestabstand zwischen dem Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz zur Nachtzeit von 6 m ausreichend, um den Immissionsrichtwert der TA Lärm von nachts 50 dB(A) einzuhalten.

Eine Geräuschbelastung durch den Parkplatz sollte somit nicht auftreten.

Gewerbelärm

Sollten im Plangebiet Räume für Beherbergungsbetriebe weiterhin zugelassen sein, ist im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Dieses Gutachten muss das Miteinander von eventuellem Beherbergungsbetrieb und bestehendem Gewerbe betrachten und die Verträglichkeit prüfen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen daher aus der Sicht des Immissionsschutzes Bedenken.

Wasserrecht und Bodenschutz

Aus Sicht der unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Bedenken. Von der Planung werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt. Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Mit den Ausführungen zu Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

Verkehrswesen

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“ in Burgau wird über die bestehende Staatsstraße St 2510 (Augsburger Straße) erschlossen.

In den zur Verfügung stehenden Unterlagen wurde die Zufahrt zur Staatsstraße nicht näher konkretisiert.

Hierzu ist das Staatliche Bauamt in Krumbach als Straßenbaulastträger der Staatsstraße St 2510 - falls noch nicht erfolgt - zu hören.

Abwehrender Brandschutz

Mit der vorliegenden Bauleitplanung besteht aus Sicht der Brandschutzdienststelle Einverständnis. Der abwehrende Brandschutz wird unter Punkt 16 der Begründung ausreichend gewürdigt.

Novelle Baugesetzbuch 2023 / Änderung Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In der Präambel der vorliegenden Bebauungsplansatzung wird erklärt, dass das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung zur Anwendung kommt.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass das Gesetz zur Stärkung und Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 176) am 07.07.2023 in Kraft getreten ist. Mit diesem Gesetz wurden unter anderem das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert.

BauGB:

Unter anderem wurden die Verfahrensvorschriften zur Aufstellung eines Bauleitplans (§§ 3, 4, 4a, 6 usw. BauGB) geändert. Nach § 233 Abs. 1 BauGB wird ein Bauleitplanverfahren, das vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden ist, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden (z. B. förmliche Bürger- / Behördenbeteiligung) können diese auch nach den Vorschriften des „neuen“ BauGB durchgeführt werden. Zur Eindeutigkeit ist daher in der Präambel eine klarstellende Aussage aufzunehmen, nach welcher Fassung des BauGB das Verfahren geführt wird.

BauNVO:

Der Ausbau erneuerbarer Energien wird durch eine entsprechende Änderung der BauNVO bauplanungsrechtlich erleichtert. Auf die Überleitungsvorschrift des § 25g BauNVO wird aufmerksam gemacht. Ist der Entwurf eines Bauleitplans vor dem 07.07.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der vor dem 07.07.2023 geltenden Fassung öffentlich ausgelegt worden, so ist auf ihn die BauNVO in der bis zum 07.07.2023 geltenden Fassung anzuwenden. Dies bedeutet für den vorliegenden Bebauungsplan, dass die Baunutzungsverordnung in der bis zum 7. Juli 2023 geltenden Fassung anzuwenden ist. In der Präambel der Satzung ist eine klarstellende Aussage zu treffen, in welcher Fassung die BauNVO angewendet wird. In der Begründung ist hierauf entsprechend einzugehen.

Das Recht der Gemeinde, das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplans erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg zum Entwurf vom 28.02.2023


**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich
„Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“
durch die Stadt Burgau**

- Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB -

Günzburg, 24.07.2023

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

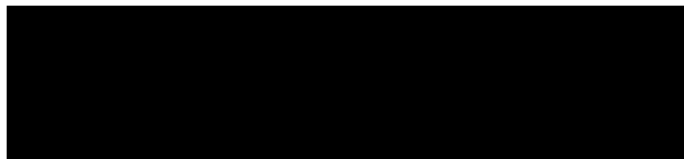


 Staatliches Bauamt Krumbach
Postfach 1355 • 86371 Krumbach

Hochbau
Straßenbau

Kling Consult GmbH
Team Raumordnungsplanung
Burgauer Str. 30
86381 Krumbach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen
AZ KC: 4613-405-KCK S33-4622-
fre-dj
27.03.2023



Bauleitplanung;
Vorhabensbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung“, Stadt Burgau;
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatl. Bauamt Krumbach nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Nord-Ost 2. Änderung“	
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 01. Mai 2023	
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen)	
2.	Träger öffentlicher Belange	
	Straßenbauverwaltung: Staatl. Bauamt Krumbach Nattenhauser Straße 16 86381 Krumbach Tel. 08282/9908-0	

Amtssitz

Staatliches Bauamt Krumbach

Postfach 1355 86371 Krumbach

Nattenhauser Str. 16 86381 Krumbach

☎08282/9908-0

🏠Straßenbau
08282/9908-200

🏠Hochbau
08282/9908-300

🏠Schwertransport
08282/9908-201

E-Mail und Internet

poststelle@stbakru.bayern.de
www.stbakru.bayern.de

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße von Abs. 200 Stat. 0,090 bis Abs. 200 Stat. 0,145 ein.

Gemäß dem Textteil erfolgt die Erschließung über die St 2510, wobei die Sichtdreiecke eingehalten werden. Sowohl die geplante Zufahrt als auch die Sichtdreiecke sind in den Planunterlagen entsprechend darzustellen.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

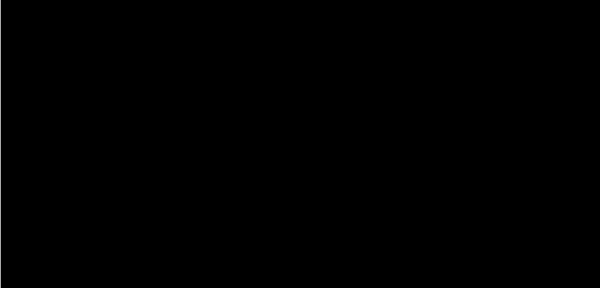
aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage


Der Antragsteller ist davon in Kenntnis zu setzen, dass das Baugrundstück durch die Immissionen der Staatsstraße 2510 vorbelastet ist. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Krumbach zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen



Eingegangen am 
6. April 2023
Kling Consult GmbH



schwaben netz gmbh Postfach 10 24 12 86014 Augsburg

Postanschrift:
Bayerstr. 45, 86199 Augsburg
Besucheradresse:
Geschwister-Scholl-Str. 3, 89312 Günzburg

☎ 0821 455166-0
☎ 0821 455166-50
www.schwaben-netz.de

Ihr Zeichen: fre-dj
Ihre Nachricht vom: 27.03.2023 (E-Mail)

05.04.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost – 2. Änderung, Stadt Burgau
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 13a BauGB**

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Frey,


in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 27.03.2023 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den genannten Bebauungsplan vom Grundsatz her keine Einwände erheben.

Im angegebenen Planungsbereich liegen von uns keine Erdgasleitungen.

Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass in der Augsburger Straße unsere Erdgasversorgungsleitung da 125 DP 4 verläuft, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist.

Zum Schutz unserer Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <https://planauskunft.schwaben-netz.de/>.

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten bitten wir um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit unserem Rohrnetzbeauftragten, H 



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 - 86609 Donauwörth

Kling Consult
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Bitte beachten:

Ab 01.01.2023 entfällt die Postfach-
adresse des Wasserwirtschaftsamtes.

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

1-4622-GZ-11534/2023

Datum

04.04.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost - 2. Änderung",
Burgau - Beteiligungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme ge-
mäß § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher
Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken,
wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Bei extremen Hochwasserereignissen können Überflutungen im Planungsgebiet nicht
ausgeschlossen werden.

Eine hochwasserangepasste Bauausführung sowie die Darstellung der Gefahrenflä-
chen in den Planunterlagen wird empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

