

Stadt Höchstädt a. d. Donau



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Kohlplatte – Änderung“

Begründung - Entwurf

Plandatum: 29.09.2025

Aufgestellt
Hermaringen,

- nach Satzungsbeschluss -

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.

Fachbereichsleiter

Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

Anerkannt
Höchstädt a. d. Donau,

- nach Satzungsbeschluss -

.....
Stephan Karg

1. Bürgermeister



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Bearbeitung:

Projektnummer 221.10601.00

Martin Todtenhaupt

B. Sc. Geographie



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
------------------------------------	----------

TABELLENVERZEICHNIS	4
----------------------------------	----------

A BEGRÜNDUNG	5
---------------------------	----------

1. Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2. Alternativprüfung.....	6
3. Einordnung in übergeordnete Planung.....	6
4. Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	13
5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	13
6. Lage und Topographie.....	14
7. Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs.....	14
8. Umweltrelevante Belange.....	16
9. Berücksichtigung der Belange aus den Beteiligungen nach § 3 und § 4 BauGB	17
10. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	17
11. Örtliche Bauvorschriften	20
12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	20
13. Planungsstatistik	20

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	21
---	-----------

C QUELLEN.....	22
-----------------------	-----------



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern	7
Abbildung 2:	Auszug Karte Raumstruktur Regionalplan der Region Augsburg (9)	10
Abbildung 3:	Flächennutzungsplanauszug mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umgrenzung)	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht Planungsstatistik	20
------------	-----------------------------	----



A BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Höchstädt a. d. Donau entwickelte ein Gesamtpaket mit Verkehrsmaßnahmen zur Entlastung des Verkehrs in der Innenstadt. Hiernach wurde entlang der Lutzinger Straße ein Radweg ausgeführt sowie die Anton-Wagner-Straße zwischen Bahnlinie und Wasseraufbereitungsfirma Grünbeck ausgebaut und zur Staatsstraße umgewidmet.

Der Ausbau der Anton-Wagner-Straße, die am Schipfel-Kreisel beginnt und bis zur Oberglauheimer Straße verlängert wurde, wird den Schwerlastverkehr aus der Innenstadt lenken. Dies soll zusätzlich u. a. die Lutzinger Straße, Herzog-Philipp-Ludwig-Straße und Donauwörther Straße entlasten.

Gleichzeitig konnte durch Umsetzung dieser Maßnahmen das bestehende Gelände der Firma Grünbeck entsprechend des Betriebskonzeptes 2040 neu und zukunftssicher erschlossen werden. Die Anton-Wagner-Straße erhielt im Rahmen des Ausbaus zwei Zufahrten mit Linksabbiegerspur zur Firma Grünbeck. Ein Geh- und Radweg verläuft parallel zur Straße. Die Verkehrsmaßnahmen dienen dabei nicht als Ersatz einer Nord-Umgehung der B 16.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kohlplatte“ mit der 1. und 2. Änderungssatzung stimmt auf Grund vorstehender Punkte nicht mehr vollständig mit der umliegenden Erschließungssituation überein. Auch die geplante Industriestraße im Bereich der Gewerbeflächen ist im bisweilen festgesetzten Umfang nicht mehr erforderlich und soll mit einer Wendeanlage versehen werden. Darüber hinaus wurde im Westen des Plangebietes, im Bereich Am Fallenweg, die Erschließung anders als damals vorgesehen umgesetzt.

Die Stadt Höchstädt a. d. Donau möchte daher den Bebauungsplan „Kohlplatte“ an die umgesetzten und zwischenzeitlich geänderten Verkehrsführungen sowie den Ausbau der Anton-Wagner-Straße und der Lutzinger Straße anpassen.

Zusätzlich werden die bestehenden Festsetzungen an die bereits vorhandene Bebauungen, welche durch Befreiungen genehmigt wurden sowie an künftige Planungen angepasst. Dies soll die Weiterentwicklung der bestehenden Firma Grünbeck ermöglichen, um den Standort und die Arbeitsplätze langfristig zu sichern.

Die Bebauungsplanänderung dient somit der Anpassung des Plangebietes an heutige Nutzungsanforderungen und den Bestand der Verkehrsführung innerhalb des Siedlungsbereiches.

Der vorliegende Bebauungsplan „Kohlplatte – Änderung“ ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kohlplatte“ mit der 1. und 2. Änderungssatzung.

Durch die Planung werden öffentliche Wege (Flurstücke gegenwärtig: 2071 und 2071/1) jeweils teilweise eingezogen, da diese Teil der geplanten Bauflächen werden. Damit verlieren sie jegliche Verkehrsbedeutung.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 6 von 22

2. ALTERNATIVPRÜFUNG

Die Änderung des Bebauungsplans zielt vorwiegend auf die Anpassung der gewachsenen städtebaulichen und verkehrlichen Situation im Geltungsbereich ab. Alternative Planungsmöglichkeiten können hier nicht geprüft werden.

Da die geplanten Aus- und Umbaumaßnahmen der Firma Grünbeck am Hauptsitz erfolgen, kommen alternative Entwicklungsstandorte nicht in Frage.

Durch die ausgebildeten Besitzverhältnisse kann die innere Erschließung der Gewerbefläche an die Erfordernisse angepasst, respektive Verkehrsfläche zurückgenommen werden. So ist nun statt der Industriestraße als Durchgangsstraße alternativ lediglich eine vergleichsweise flächensparende Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen.

Die Umplanung der umliegenden Verkehrssituation basierte im Vorgriff bereits auf einer genauen Analyse der damaligen Verkehrssituation und einer Prognose der zukünftigen Belastungen. Es wurde in der Vergangenheit ein Gesamtpaket an Verkehrsmaßnahmen (inkl. der mittlerweile vorliegenden und auch weitestgehend umgesetzten Planung) und eine Nicht-Umsetzung dieser Verkehrsmaßnahmen gegeneinander abgewogen. Ebenfalls wurden verschiedene Erschließungsmöglichkeiten des Geländes der Firma Grünbeck im Rahmen des Zukunftskonzeptes 2040 des Betriebes geprüft. Ergebnis spiegelt sich in der oben angeführten Änderung der inneren Erschließung dar. Zur Entlastung der Höchstädter Innenstadt wurde Anfang 2021, in einer Sitzung des Stadtrates, für das Gesamtpaket an Verkehrsmaßnahmen gestimmt. Der geplante Ausbau der Anton-Wagner-Straße und der Verbindungsstraße Staatsstraße 2212 sind Teil dieses Gesamtkonzeptes gewesen. Es gab keine weiteren alternativen Straßenführungen innerhalb des (bebauten) Stadtbereiches von Höchstädt.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Nach Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern mit Stand vom 01.06.2023 liegt Höchstädt a. d. Donau im Bereich „Allgemeiner ländlicher Raum“ in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 7 von 22

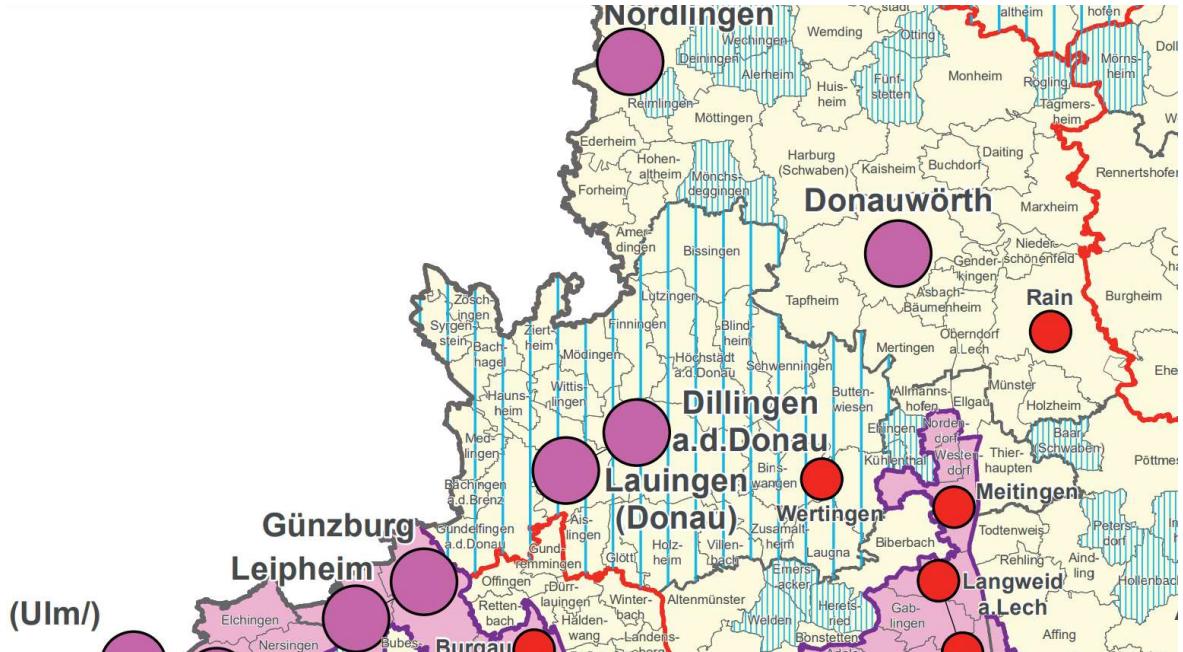


Abbildung 1: Auszug Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 1 März 2018).

Aus dem Landesentwicklungsprogramm sind u. a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 22

lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2 Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus **Anhang 2 (Strukturkarte)**.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher

Fördermaßnahmen und

- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit **möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln** versorgt sind,

- er seine eigenständige, **gewachsene** Siedlungs-, **Freiraum-** und Wirtschaftsstruktur bewahren **und weiterentwickeln** kann und

- er seine landschaftliche **und kulturelle Vielfalt** sichern kann.

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße **Telekommunikationsinfrastruktur** geschaffen und erhalten werden.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels



GANSLÖSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 9 von 22

und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4 Verkehr

4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

(Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

4.1.2 Internationales, nationales und regionales Verkehrsnetz

(G) Das regionale Verkehrsnetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden.

4.1.3 Internationales, nationales und regionales Verkehrsnetz

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

4.2 Straßeninfrastruktur

(G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

(G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

4.4 Radverkehr

(G) Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 10 von 22

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) ist Höchstädt a. d. Donau im ländlichen Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Weiterhin befindet sich die Stadt auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und ist als „Bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum“ ausgewiesen.

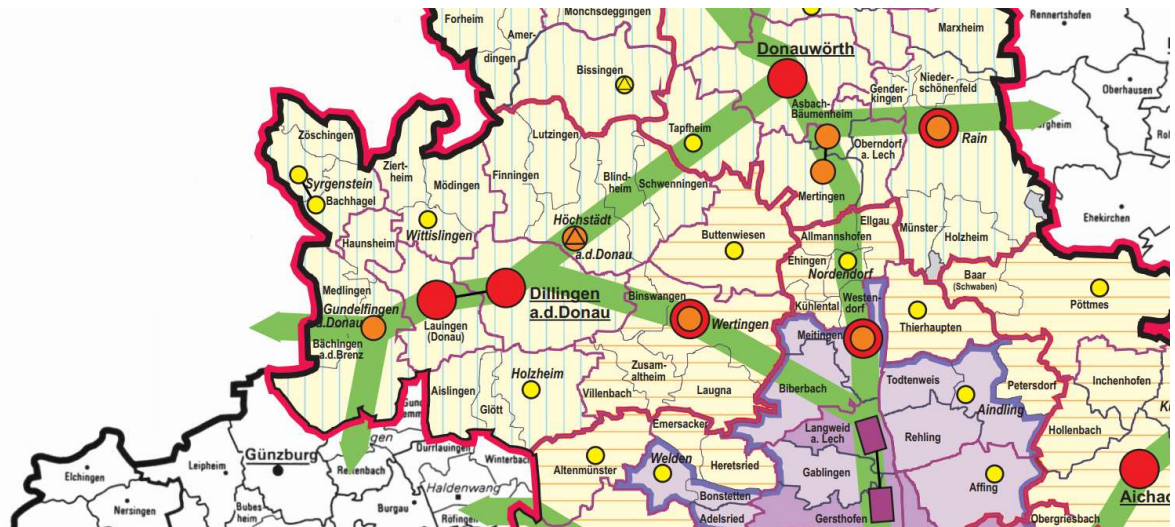


Abbildung 2: Auszug Karte Raumstruktur Regionalplan der Region Augsburg (9)
(Quelle: Regionalplan Augsburg Region 9 2007).

Aus dem Regionalplan Augsburg Region (9) 2007 sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze in Bezug auf das Planvorhaben zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

A I Allgemeine Grundsätze

1 (G) Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.

2 (G) Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann.

A II Raumstruktur

1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

1.1 (Z) Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen

In den Mittelbereichen Dillingen a. d. Donau/Lauingen (Donau), Nördlingen, Donauwörth und Schwabmünchen soll auf eine Verbesserung der Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden.

Die Infrastruktur soll hierzu ergänzt und ausgebaut werden.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 11 von 22

B II Wirtschaft

2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

B IV Technische Infrastruktur

1 Verkehr und Nachrichtenwesen

1.2 Straßenbau

1.2.6 (Z) Die regionalen Straßenverbindungen in den Mittelbereichen Dillingen a. d. Donau/Lauingen (Donau), Donauwörth und Nördlingen und zwischen den zentralen Orten dieser Mittelbereiche sollen verbessert werden.

(Z) In den Nahbereichen des ländlichen Raumes, insbesondere im nördlichen und nordwestlichen Teil der Region, soll durch einen Ausbau der Straßenverbindungen vor allem die Erreichbarkeit der zentralen Orte verbessert werden.

1.5 Fahrradverkehr

(Z) Die Radwegeverbindungen sollen so ausgebaut werden, dass sie ihre Funktionen für einen sicheren und attraktiven Tourismus-, Freizeit- und Berufsverkehr erfüllen können.

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

3.3. Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze

Durch die Planung wird die bestehende Bebauung innerhalb des Plangebiets gesichert und die Weiterentwicklung der Firma Grünbeck ermöglicht. Somit können Höchstädt als Wirtschaftsstandort im ländlichen Raum gestärkt und Arbeitsplätze langfristig gesichert werden. Zudem wurde im Rahmen eines Gesamtpakets mit Verkehrsmaßnahmen zur Entlastung des Verkehrs in der Innenstadt die Verkehrsführung im Bereich der Anton-Wagner-Straße sowie der Lutzinger Straße geändert. So wurden die beiden Straßen ausgebaut und die Anton-Wagner-Straße zu einer Staatsstraße (St 1171) umgewidmet. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz konnte dabei vor dem Hintergrund einer Entlastung des Verkehrs in der Innenstadt verbessert und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Dem Ausbau des Radwegenetzes



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 12 von 22

wurde Rechnung getragen, indem parallel verlaufende Rad- und Gehwege gebaut wurden. In der vorliegenden Planung soll die aktuelle neue Verkehrsführung abgebildet werden. Durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur wird die wirtschaftliche Entwicklung des Gewerbegebiets Kohlplatte unterstützt und somit die Wettbewerbsfähigkeit erhöht.

Die Grundsätze 1.1.4, 2.2.5, 4.1.2, 4.1.3, 4.2, 4.4 und 5.1 sowie das Ziel 4.1.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie der Grundsatz A I 2 und die Ziele A II 1.1, B II 2.2.1, B IV 1.2.6 und B IV 1.5 des Regionalplans der Region Augsburg werden somit berücksichtigt.

Die Planung umfasst bereits bestehendes Gewerbe- und Mischgebiet und dient der Anpassung der Festsetzungen an den aktuellen Bestand sowie der Entwicklungsmöglichkeit der Firma Grünbeck. Auch wird die konkrete Erschließung von bzw. im Gewerbe- und Mischgebiet an Bestand und Planung angepasst. Durch die Planung werden keine neuen Flächen, insbesondere im Außenbereich, in Anspruch genommen. Die Entwicklungsmöglichkeit der Firma Grünbeck schließt direkt an deren vorhandenen Standort an und kann durch die Planung auf bereits bestehenden Gewerbeflächen durchgeführt werden, wodurch Verdichtungspotenziale genutzt werden. Dabei kann auf vorhandene Infrastruktur zurückgegriffen werden. Dem Anbindegebot und einer flächensparenden Bauweise wird somit Rechnung getragen. Insgesamt wird durch die Planung eine nachhaltige und ressourcenschonende Stärkung des Gewerbestandortes erreicht.

Die Grundsätze 1.1.3, 3.1.1 und 3.3 sowie die Ziele 1.1.2 und 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern und die Grundsätze A I 1 und B V 1.1 sowie das Ziel B V 1.5 des Regionalplans der Region Augsburg werden somit berücksichtigt.

3.4. Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Höchstädt an der Donau ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche (G) und Mischgebietsfläche (MI) dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung wird insbesondere im Bereich der vorhandenen Anton-Wagner-Straße nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb der Flächennutzungsplan im Rahmen dessen geplanter Fortschreibung entsprechend an die Planung und die in den letzten Jahren entstandene städtebauliche Situation angepasst wird.

Der Bebauungsplan wird nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.



Abbildung 3: Flächennutzungsplanauszug mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umgrenzung)
(Quelle: Stadt Höchstädt an der Donau).

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Kohlplatte – Änderung“** umfasst, neben bisher nicht überplanten Flächen, den **Bebauungsplan „Kohlplatte“ (rechtskräftig 02.08.1976)** und ersetzt diesen **Bebauungsplan „Kohlplatte“ mit 1. Änderungssatzung (rechtskräftig seit 19.12.1983) und 2. Änderungssatzung (rechtskräftig seit 15.07.1983).**

Folgende Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet an bzw. werden von diesem teilweise überplant:

- **Bebauungsplan „Am Fallenweg“** aus dem Jahr 1963 im Westen (mit Aufstellung des **Bebauungsplans „Kohlplatte“** bereits im Bereich der Straße Am Fallenweg überplant)
- **Bebauungsplan „Nord“** aus dem Jahr 1975 im Norden
- **Bebauungsplan „Am Bahnhof“** aus dem Jahr 2000 im Westen (Änderung des **Bebauungsplans „Am Bahnhof“** befindet sich derzeit im Verfahren)

Etwa 30 m östlich entlang der Straße An der Kohlplatte liegt der **Bebauungsplan „Oberglauheimer Straße“**. Südlich des Geltungsbereichs, südlich der Bahntrasse, liegt der **Bebauungsplan „Pfaffenmühle“**.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des **Bebauungsplans** umfasst die nachstehend genannten Flurstücke der Gemarkung Höchstädt a. d. Donau:

1912/22, 2050, 2050/1, 2050/3, 2050/4, 2050/7, 2050/8, 2050/9, 2051/1, 2051/2, 2051/3, 2051/4, 2051/5, 2051/6, 2051/7, 2051/8, 2051/9, 2051/10, 2051/11, 2052, 2053, 2056, 2057, 2057/1, 2060, 2069, 2069/2, 2069/3, 2069/4, 2069/5, 2069/6, 2070, 2070/1, 2070/2, 2071, 2071/1, 2071/3, 2072/1, 2072/2, 2073, 2073/1, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2080, 2085, 2086, 2086/1, 2086/2, 2087/1, 2090, 2090/1, 2091, 2091/1, 2091/2, 2091/3, 2091/4, 2091/5, 2093,



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14 von 22

2093/1, 2093/2, 2093/3, 2093/4, 2093/5, 2093/6, 2093/7, 2093/8, 2648, 2648/1, 2648/3, 2648/4, 2648/6, 2648/7 und Teilflächen der Flurstücke 1912/2, 2042/28, 2050/5, 2087, 2094, 2096, 2210, 2210/1, 2210/2, 2210/4 und 2310.

Angrenzende Flurstücke sind 1807, 1807/1, 1807/2, 1808, 1810, 1812, 1909/1, 1909/12, 1909/13, 1909/14, 2036/23, 2036/31, 2040, 2041, 2042/1, 2042, 2042/32, 2042/33, 2042/34, 2042/36, 2042/37, 2042/38, 2042/39, 2042/40, 2042/41, 2042/42, 2042/43, 2042/44, 2047, 2048, 2048/1, 2048/2, 2048/3, 2048/4, 2048/5, 2048/6, 2048/7, 2048/8, 2048/9, 2050/6, 2094/1, 2094/3, 2094/4, 2094/5, 2094/6, 2094/7, 2094/8, 2094/11, 2094/12, 2095, 2209, 2213, 2268/1, 2305, 2309, 2314, 2314/8, 2800, 2801 und 2801/4, jeweils Gemarkung Höchstädt a. d. Donau.

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet und beinhaltet eine Fläche von ca. 20,7 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände.

Im Norden schließen Gewerbe- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich befindet sich der Bahnhof „Höchstädt (Donau)“ und die Bahnlinie in Richtung Donauwörth/Ingolstadt bzw. Günzburg/Ulm. Westlich des Gebietes grenzt Wohnbebauung an.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

7.1. Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans bereits als Gewerbegebiets-, Mischgebiets-, und Verkehrsfläche genutzt.

7.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Gebietes sind sowohl in privatem als auch in öffentlichem Eigentum.

7.3. Verkehrserschließung und örtliche Verkehrsflächen

7.3.1. Anbindung des Plangebietes und innere Erschließung

Die Gewerbe- und Mischgebietsflächen sind momentan über die Straße An der Kohlplatte, die Lutzinger Straße und die Anton-Wagner-Straße (St 1171) an das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Im Plangebiet selbst liegen überdies weitere Gemeindestraßen, insbesondere zur Erschließung des Mischgebiets.

Neue Straßenverkehrsflächen werden, bis auf die Wendeanlage im Osten der Industriestraße, durch die Planung nicht festgesetzt. Viel mehr entfallen auf Grund geänderte Erschließungsplanungen und Grundbesitzverhältnisse bisher geplante Verkehrsflächen und Wegever- bzw. Anbindungen. Diese werden künftig Teil der Baufläche.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 15 von 22

7.3.2. Einziehung öffentlicher Straßen bzw. Wege

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden Flurstücke teilweise eingezogen.

So wurde in der Vergangenheit bereits das gegenwärtige Flurstück 2086 (geplant als öffentliche Straße Industriestraße) teilweise eingezogen. Die hieran anschließenden, als öffentlichen Weg gewidmeten gegenwärtigen Flurstücke 2071 und 2071/1, werden nun jeweils im Rahmen des Bebauungsplans ebenso teilweise eingezogen, da die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans geplante Durchquerung des Gewerbegebietes durch die Industriestraße auf Grund der sich entwickelten Eigentumsverhältnisse obsolet und nicht mehr Planungswille ist.

Die betroffenen Flurstücke der Gemarkung Höchstädt a. d. Donau sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und Teil der gewerblichen Baufläche. Durch die Einziehungen verlieren die jeweiligen Flurstücke jegliche Verkehrsbedeutung.

7.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch das Gebiet verlaufen mehrere Leitungen:

Stromversorgung - LEW Verteilnetz (LVN)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einige 20-kV-Kabelleitungen (H109, H111, H137, H139, H141, H142, U7H, U7H1, U7H1-LAB) des LEW Verteilnetzes (LVN). Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Des Weiteren verlaufen Straßenbeleuchtungs- und 1-kV-Kabelleitungen für die Stromversorgung der umliegenden Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs.

Erdgasleitungen

Im Planungsbereich verlaufen Erdgasleitungen, welche von Schwaben Netz betrieben werden.

Telekommunikationsleitungen

Durch das Gebiet verlaufen Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom Technik GmbH und der Vodafone GmbH bzw. Vodafone Deutschland GmbH.

Abwasser

Abwasser des Gewerbe- und Mischgebietes wird in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet.

Die Entwässerung der Fahrbahnen und Geh- bzw. Radwege innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über den bestehenden Kanalisationsbestand, angrenzende Grünfläche und über Versickerungsmulden entlang der Straßen sowie nach Vorreinigung über einen geplanten Entwässerungskanal in ein Versickerbecken.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16 von 22

8. UMWELTRELEVANTE BELANGE

8.1. Immissionen

8.1.1. Lärmimmissionen durch Gewerbe

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Geplante Bauvorhaben innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes bzw. Mischgebietes müssen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens weiterhin auf die Einhaltung der Anforderungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und der bauplanungsrechtlichen schalltechnischen Vorgaben geprüft werden.

8.1.2. Lärmimmissionen durch Verkehr

Es ist gemäß § 41 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu gewährleisten, dass die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen durch die geplante Straße keine schädliche Umwelteinwirkung darstellen. Die Grenzwerte der 16. BImSchV legen fest, welches Maß an Lärm durch Verkehrsgereusche zum Schutze der Betroffenen im Regelfall nicht überschritten werden darf.

8.2. Artenschutz

8.2.1. Ausbau der Anton-Wagner-Straße

Für den Bereich der umgesetzten Verlegung der Staatsstraße 1171 (Ausbau der Anton-Wagner-Straße) wurde ein Artenschutzgutachten vom Büro Froelich & Sporbeck, Niederlassung Augsburg mit Stand vom 05.08.2022 erstellt.

Folgende Tierarten wurden im Planungsgebiet kartiert: Vögel, Fledermäuse, Tagfalter und Reptilien. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich 50 m beidseits der geplanten Staatsstraße und im Bereich des geplanten Bahnüberganges. Es wurden insgesamt acht Fledermausarten, die Zauneidechse sowie fünf prüfrelevante Vogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sind in den Umweltbericht eingearbeitet. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt und durchgeführt, um Gefährdungen geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Zudem wurde eine CEF-Maßnahme zur Optimierung und Neuanlage von Zauneidechsenhabitaten festgelegt und durchgeführt, um die ökologische Funktion vom Eingriff betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgehend zu sichern. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch den Ausbau der Anton-Wagner-Straße erfüllt sind.

8.2.2. Überplanungen und Änderungen im Bereich des Gewerbe- und Mischgebiets

Durch die Änderungen im Bereich des Gewerbe- und Mischgebiets ist nicht mit negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu rechnen, da hier primär die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kohlplatte“ mit der 1. und 2. Änderungssatzung an die bereits vorhandene Bebauung sowie künftige Planungen angepasst werden sollen. Neue, insbesondere unbebaute Flächen werden nicht überplant.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 17 von 22

Durch die Änderung ergibt sich eine teilweise Erhöhung der GRZ und der GFZ, im Vergleich zum Bestand.

Es wird aufgrund der bestehenden Gewerbe- bzw. Mischnutzung und vorhanden anthropogenen Überprägung derzeit nicht von einer Beeinträchtigung geschützter Tiere ausgegangen. Im Zuge von Abriss- oder Umbauarbeiten ist jedoch eine Begehung durch eine qualifizierte Fachperson durchzuführen, beim Auffinden planungsrelevanter Tierarten ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.3. Fauna-Flora-Habitat Gebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete).

Im Süden grenzt ein FFH-Gebiet mit der Bezeichnung „Nebel-, Kloster- und Brunnenbach“ (ID 7328-371) an. Die Lage ist nachrichtlich in der Planzeichnung mit aufgenommen.

Die Änderungen des Bebauungsplans beeinträchtigen das FFH-Gebiet nicht.

8.4. Biotope

Es befinden sich keine Biotope innerhalb des Geltungsbereiches. Östlich des Plangebietes befinden sich folgende Biotope:

Biotopteilflächen Nr. 7329-0055-004 - Gehölze an der Bahnlinie in Höchstädt.

Biotopteilflächen Nr. 7329-0055-003 - Gehölze an der Bahnlinie in Höchstädt.

Biotopteilflächen Nr. 7329-0055-002 - Gehölze an der Bahnlinie in Höchstädt.

Biotopteilflächen Nr. 7329-0052-008 - Gehölzsäume am Klosterbach und bei der Ölmühle zwischen Deisenhofen und Höchstädt.

Diese werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

9. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange werden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

10. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1. Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung als Mischgebiet und Gewerbegebiet fügt sich die bestehende Bebauung weiterhin im Plangebiet ein. Die Ausweisung der Misch- und Gewerbegebiete wird an den Bestand der umgesetzten Verkehrsmaßnahmen und an die bestehende, bereits genehmigte Bebauung angepasst.



10.2. Maß der baulichen Nutzung

10.2.1. Grundflächenzahl

Im Mischgebiet 1 (**MI 1**) ist weiterhin eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl des Mischgebietes 2 (**MI 2**) wird mit einem Höchstmaß von 0,8 an die bestehende, bereits genehmigte Bebauung angepasst.

Die zulässige Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten 1 und 2 (**GE 1 und GE 2**) wird von 0,8 auf 0,9 erhöht. Dies soll die Entwicklung und Nachverdichtung der bestehenden gewerblichen Flächen in Innenstadtlage erleichtern. Der erhöhte Wert der festgesetzten **GRZ** orientiert sich damit an den städtebaulichen Zielvorstellungen, durch eine erhöhte Flächenausnutzung der gewerblichen Bauflächen die Ressource Boden zu schonen.

Im Gewerbegebiet 3 (**GE 3**) ist weiterhin eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

10.2.2. Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wurde festgesetzt, um die Proportion der baulichen Anlagen im Verhältnis zum Grundstück zu regeln.

Die Geschossflächenzahl des **MI 1, GE 1 und GE 3** bleibt mit einem Höchstmaß von 0,8 bzw. 1,6 unverändert.

Die Geschossflächenzahl des **MI 2 und GE 2** wird auf 1,6 bzw. 2,4 erhöht. Die Geschossflächenzahl wird damit an die bestehende Bebauung **sowie die vorgesehene Entwicklung im Gewerbegebiet** angepasst.

10.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Eine Höhe der baulichen Anlagen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht mitaufgenommen. Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß zu beschränken und zugleich eine flexible Gebäudeplanung zu gewährleisten, sind nun maximalen Höhen der baulichen Anlagen in **GE 1, GE 2 und GE 3** festgesetzt.

10.2.4. Zahl der Vollgeschosse

Um eine harmonische Höhenentwicklung im Gebiet sicher zu stellen, wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend begrenzt. Im **MI 1, GE 1 und GE 3** bleiben weiterhin 2 Vollgeschosse zulässig. Im **MI 2 und GE 2** wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 bzw. 4 begrenzt, damit wird die Festsetzung an die bereits vorhandene Bebauung angepasst.

10.3. Höhenlage

Zur eindeutigen Festlegung der max. zulässigen Höhen ist die Höhenlage definiert.

10.4. Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise in **GE 1, GE 2 und GE 3** begründet sich dadurch, dass die Nutzungen in Gewerbegebieten auch Gebäude mit über 50 m Gebäudelängen benötigen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 19 von 22

10.5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese sind so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

10.6. Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

10.6.1. Sichtfeld

Im zeichnerischen Teil sind Sichtfelder an den Zufahrten eingetragen, um die sichere Ausfahrt aus dem Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

10.7. Verkehrsflächen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung Plangebiets.

10.8. Grünflächen

Im zeichnerischen Teil werden die öffentlichen Grünflächen als straßenbegleitende Grünflächen sowie Ausgleichsflächen festgesetzt.

10.9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden wurden Vorkehrungsmaßnahmen festgesetzt.

10.10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.10.1. Konfliktvermeidende Maßnahmen

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 39 und § 44 BNatSchG (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) durch Abriss- oder Umbauarbeiten ist eine Konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt.

10.10.2. Ausgleichsmaßnahmen

Um den Eingriff durch das Vorhaben in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen, wurde der erforderliche Ausgleich im Umweltbericht im Rahmen der Bilanzierung (dort Kap. 3) berechnet und eine entsprechende Maßnahme auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

10.11. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern

Die beim Bau der Straße entstehenden Stützbauwerke und Böschungen liegen größtenteils auf den privaten Grundstücken. Diese Anlagen dienen der Befestigung des Straßenkörpers und sind somit für eine ordnungsgemäße Erschließung technisch erforderlich und zu dulden.



11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1. Anforderung an unbebaute Flächen

11.1.1. Einfriedungen

Zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Einfriedungen im Plangebiet getroffen. Der Bodenabstand soll gewährleisten, dass Kleintiere (z. B. Amphibien, Reptilen, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen.

11.1.2. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Für eine angemessene Durchgrünung und im Sinne des Artenschutzes sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünfläche anzulegen und Schottergärten verboten.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

Im Bebauungsplan sind ebenfalls Hinweise enthalten.

13. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 20,7 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Gewerbegebiet	13,6	65,7
Mischgebiet	3,0	14,5
Verkehrsflächen (inkl. Geh- und Radwege)	3,2	15,5
Öffentliche Grünflächen	0,9	4,3
Gesamtfläche	20,7	100

Tabelle 1: Übersicht Planungsstatistik
(Quelle: Eigene Darstellung)



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 21 von 22

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt -



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 22 von 22

C QUELLEN

BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der aktuell gültigen Fassung

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, UmweltAtlas Stand 2024 zu Hydrogeologie, Bodenkundliche Karten usw., online abgerufen Oktober 2024

BAYRISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT, Bayern Atlas Stand 2024 zu Denkmaldaten, Luftbild, Biotope usw., online abgerufen Oktober 2024

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

BEKON LÄRMSCHUTZ & AKUSTIK GMBH: Bebauungsplan "Gewerbegebiet An der Bahn", 1. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Blindheim; Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange (Gewerbelärm), vom 19.05.2025, Augsburg.

STADT HÖCHSTÄDT AN DER DONAU: Flächennutzungsplan.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007): Regionalplan Augsburg