Stadt Leipheim

Bebauungsplan Nr. 51
"Hermann-Köhl-Straße"

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil
B. Umweltbericht

E N T W U R F

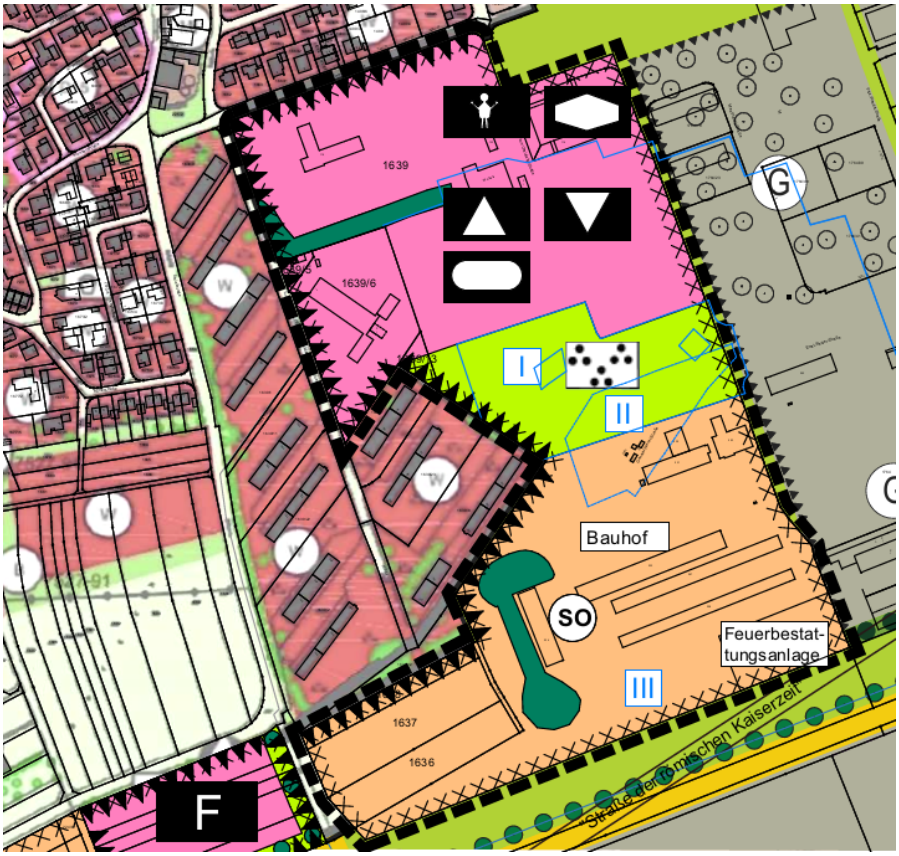
Leipheim, 21.08.2025

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Leipheim stellt den Großteil des Geltungsbereiches als Wohngebiet dar. Der nordöstliche Teilbereich, auf welchem sich derzeit die Grundschule befindet, wurde im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung in eine Gemeinbedarfsfläche geändert, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



10.FNP-Änderung Feststellungsbeschluss vom 16.10.2024 (befindet sich in der Genehmigung)

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich (ca. 5,4 ha) des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrandbereich von Leipheim. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan werden die Flächen innerhalb des Planbereiches bereits als Wohngebiet bzw. als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die Bestandbebauung stammt aus den Zeiten des bestehenden Militärflugplatzes. Die Gebäude wurden, für die damals in Leipheim stationierte US-Militär errichtet. Nach Abzug der Truppen wurde der Flugplatz zunächst von der Bundeswehr weiter betrieben. Seit der Übernahme des ehemaligen Militärgeländes durch den interkommunalen Zweckverband wurde auf dem großflächigen Areal ein Gewerbe- und Industriestandort entwickelt. Die freigewordenen Wohngebäude konnten aufgrund der Aufgabe des Militärstandortes der allgemeinen Wohnbevölkerung von Leipheim zur Verfügung gestellt werden.

Ein Bebauungsplan besteht für den als Wohngebiet ausgewiesenen Bereich nicht.

Aufgrund dessen, dass die Bestandsbebauungen einen baulichen Sanierungsbedarf aufweisen, die Nutzungsgenehmigung noch auf der Grundlage der militärischen Sondergebietsnutzung herrührt, und das Gebiet von Seiten des Landratsamtes Günzburg somit dem Außenbereich zugeschrieben wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird zur Sicherung des baulichen Bestands aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die planungsrechtliche Sicherung kann eine grundlegende Gebäudesanierung bzw. eine bauliche Entwicklung in einer dem Siedlungscharakter entsprechenden Form erfolgen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Leipheim. Im Osten schließen die ehemals als Sportflächen genutzten Außenanlagen, das denkmalgeschützte Offizierscasino und der üppige Gehölzbestand an. Darüber hinaus erstreckt sich das interkommunale Gewerbegebiet AREALpro mit seiner gewerblichen Bebauung und der dazugehörigen Infrastruktur. Im Süden schließen weitere Zeilenbauten der ehemals militärisch genutzten Wohngebäude an. Diese Wohngebäude befinden sich allerdings in einen baulich schlechten Zustand, so dass diese aktuell nicht mehr bewohnt werden. Für diesen Teilbereich wurde bereits 2013 ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, welches die Ausweisung von Grünflächen als Pufferfläche gegenüber der anschließenden Nutzungen vorsieht. Das Bauleitplanverfahren wurde nicht abgeschlossen und ruht seither.

Im Westen grenzt der Vorhabenstandort an die Schleifstraße und darüber hinaus aus an die kleinteilige Einfamilienhaubebauung an.

Im Norden schließt das Gebiet an die Immelmannstraße, über welche der Vorhabenstandort auch an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz von Leipheim angebunden ist, an. Daran anschließend erstreckt sich das Stadtgebiet von Leipheim.

Innerhalb des Vorhabenstandorts selbst befinden sich die ehemals militärisch genutzten drei bis viergeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise. Zwischen den Wohngebäuden befinden sich gemeinschaftlich nutzbare Stellplatzhöfe sowie Grünflächen die von den ansässigen Bewohner als Gartenflächen genutzt werden können. Das Wohnquartier ist nach Westen gegenüber der Schleifstraße durch einen Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Weitere Gehölzbestände befinden sich im Zufahrtsbereich der Immelmannstraße und Hermann-Köhl-Straße sowie zwischen den Wohngebäuden und straßenbegleitend entlang der Hermann-Köhl-Straße.

Die Wohngebäude und die bestehenden Stellplätze werden über die zentral verlaufende Hermann-Köhl-Straße angebunden.

Im westlichen Teilbereich innerhalb des Vorhabenstandortes befindet sich die Grundschule die derzeit auch noch als solche genutzt wird. Der 1-geschossige Baukörper ist durch ein Satteldach ausgebildet.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes kann als eben beschrieben werden und liegt bei ca. 475 NHN.

Das übergeordnete bzw. das überregionale Straßenverkehrsnetz verläuft durch die Südumfahrung rund 300 m südlich des Plangebietes und durch die Autobahn A8 Stuttgart-München in einer Entfernung von rund 800 m westlich des Standortes.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan (2024)

Leipheim liegt gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ulm/Neu-Ulm – Augsburg innerhalb des Verdichtungsbereiches Ulm/Neu-Ulm. Dabei bildet Leipheim gemeinsam mit der Großen Kreisstadt Günzburg einen zentralen Doppelort (Mittelzentrum).

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK)
Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt den Planbereich in der Stärken-Schwächen-Analyse als Umstrukturierungsfläche mit fehlenden Wegeverbindungen dar. In den Handlungsfeldern wird für das Wohngebiet eine Sanierung und Aufwertung des Wohnumfeldes sowie ein Teilrückbau formuliert.

Die im nördlichen Teilbereich bestehenden Wohngebäude sowie die Schule werden als prägender Gebäudebestand bewertet und für eine Nachnutzung empfohlen. Die Nachnutzung für die im südlichen Teilbereich bestehenden Gebäude ist zwar möglich, wird aber im Strukturkonzept als nicht geeignet bewertet. Für diese Bestandsgebäude wird ein Rückbau empfohlen.

Insgesamt soll das Plangebiet durch Schaffung von neuen Wegeverbindungen besser mit den benachbarten Quartieren vernetzt werden.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipheim stellt den größten Teil des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dar. Lediglich der Bereich, in dem sich die Grundschule befindet, war im ursprünglich rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bund“ ausgewiesen. Im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung wurde der Bereich der Schule in eine Gemeinbedarfsfläche geändert. Der Feststellungsbeschluss wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 16.10.2024 gefasst, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

5. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet ist bereit durch die Bestandsgebäude des ehemalig militärisch genutzten Fliegerhost bebaut.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Zeilenbauten in einer Nordwest-Südost Ausrichtung. Die Zeilenbauten gliedern sich in vier viergeschossige Gebäude mit einem Walmdach und vier dreigeschossige Gebäude mit einer Satteldachausbildung.
Zwischen zwei Zeilenbauten ist jeweils ein gemeinschaftlicher Stellplatzhof angeordnet.
Das Gebiet wird über die Immelmannstraße und die zentral verlaufende Hermann-Köhl-Straße erschlossen. Die Bestandsgebäude reihen sich östlich und westlich der Hermann-Köhl-Straße auf.
Die Gebietsrandbereiche sind durch teilweise bereits üppig gewachsene Vegetation- und Baumbestände eingegrünt. Ebenfalls zeigt sich ein teilweise üppiger Baumbestand innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume zwischen den Zeilenbauten.
Die Freiräume zwischen den Bestandsgebäuden können als gemeinschaftlich nutzbare Garten-, Kommunikations- und Freizeitflächen genutzt werden.
Die Anordnung der Bestandsgebäude sowie die Bestandsgebäude selbst stellen eine Ortsbildprägende städtebauliche Struktur dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bestehende städtebauliche Struktur und Gliederung erhalten werden.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Da es sich nicht vollumfänglich um ein Gebiet nach § 34 BauGB handelt uns lediglich die Flächen des nördlichen Teilbereichs dem planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden können, und die bestehenden Wohnblöcke im südlichen Geltungsbereich dem Außenbereich zugeschrieben werden, ist ein qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren gem. § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
Das Verfahren erfolgt zweistufig mit einer frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 sowie einer Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB.
Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Sicherung der Bestandsbebauung und der bestehenden städtebaulichen Struktur. Der Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert.
Zum Bebauungsplan ist gem. §2a BauGB ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Gemäß Nr. 18.7.2 des Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ ist für ein Städtebauprojekt für den im bisherigen Außenbereich des § 35 des BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Durch die Festsetzung der Baufenster wird im Bebauungsplan eine mögliche, überbaubare Grundfläche von insgesamt ca. 11.000 m² zugelassen. Die Vorgaben zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls sind demnach nicht gegeben.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für einen Großteil des Gebietes als allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für den Teilbereich, auf welchem sich aktuell bereits die bestehende Grundschule befindet, wird eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Schule festgesetzt, so dass auf dem Grundstück auch zukünftig eine entsprechende Nutzung stattfinden kann.

Zulässig sind im WA:

- Wohngebäude
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB:

- Die der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Um Nutzungskonflikten vorzubeugen, werden die oben genannten Nutzungen ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen gehen häufig mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen einher. Ebenfalls werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da diese Betriebsform meist einen gewissen Flächenbedarf aufweist. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Gemeindegebiet Leipheim besser geeignete Standorte.

Da es sich bei den ausgeschlossenen Nutzungen um Quell- und Zielverkehr auslösende Nutzungen handelt, sind diese an anderen, verkehrsgünstig gelegenen Standorten im Gemeindegebiet Leipheim anzusiedeln.

Der Teilbereich, auf welchem sich aktuell die bestehende Grundschule befindet, wird als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Schule festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossigkeit, die zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzung von überbaubaren Bereichen (Baufenster) bestimmt.

Die Bestandsgebäude lassen sich in drei Gebäudetypen untergliedern. Im Plangebiet befinden sich vier dreigeschossige Zeilenbauten mit einer Satteldachausbildung. Für diesen Gebäudetyp wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Geschossigkeit auf III festgesetzt. Im Bebauungsplan wird für diesen Bautyp nur das Satteldach mit einer Dachneigung von 20 – 35° und einer maximalen baulichen Höhe von 14,00 m zugelassen.

Der zweite Gebäudetyp bildet ein viergeschossiger Zeilenbau mit einem steilen Walmdach. Für diesen Gebäudetyp wird im Bebauungsplan die maximale Geschossigkeit auf IV festgesetzt. Im Bebauungsplan wird für diesen Bautyp nur das Walmdach mit einer Dachneigung von 35° – 48° und einer maximal zulässigen baulichen Höhe von 19,00 m festgesetzt.

Ein Sonderbaukörper, aufgrund der 1-Geshossigkeit, stellt die bestehende Schule dar. Die Grundschule ist mit einem flachen Satteldach im Bestand vorhanden. Für diesen Bereich wird die zulässige Geschossigkeit auf I festgesetzt. Ebenfalls wird für den baulichen Abschnitt das Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bis 35° und einer maximalen baulichen Höhe von 10,00 m festgesetzt.

Die zulässigen baulichen Höhen beziehen sich auf die Straßenoberkante der angrenzenden Hermann-Köhl-Straße, gemessen in der Mitte der Hermann-Köhl-Straße und der Mitte der baulichen Anlage.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich nach § 34 und § 35 BauGB.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind demnach innerhalb des Bebauungsplanes Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Zudem werden nur Einzelhäuser zugelassen. Diese Festsetzungen entsprechen der vorhandenen Bestandsbebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind so festgelegt, dass eine Bebauung entsprechend der bestehenden Bebauung möglich ist.

7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den Bereichen des WA 1 nicht mehr als 24 Wohnungen pro Baufenster und im Bereich des WA 2 nicht mehr als 20 Wohnungen je Baufenster errichtet werden. Dies entspricht dem derzeitigen Bestand der Wohneinheiten.

7.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits über das vorhandene und ausreichend dimensionierte öffentliche Straßenverkehrsnetz erschlossen. Das Gebiet wird über die Immelmannstraße und im weiteren Verlauf über die Hermann-Köhl-Straße (Straßenquerschnitt Fahrbahn ca. 6,0 m zzgl. Beidseitiger Gehweg ca. 1,70 bis 2,0 m) angedient.

Westlich des Plangebietes verläuft unmittelbar angrenzend die Schleifstraße welche allerdings durch die bestehende Einfriedung sowie den bestehenden Baum- und Vegetationsbestand keine bestehende Gebietserschließung darstellt.

Die Hermann-Köhl-Straße endet als Stichstraße, eine verkehrliche Verbindung zu den angrenzenden Gebieten und dessen Straßenverkehrsnetz besteht nicht.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet weist bereits im Bestand eine dichte Ein- und Durchgrünung mit teilweise üppigem Baumbestand auf.

Entlang des westlichen Gebietsrand besteht gegenüber der Schleifstraße eine bereits dichte Eingrünung in Form von Bäumen und Sträuchern. Der Vegetations- und Baumbestand wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, so dass die Eingrünung gegenüber der übergeordneten Schleifstraße bestehen bleiben. Um eine fußläufige Vernetzung der Gebiete herzustellen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Pflanzgebotsflächen bzw. Erhaltungsgebotsflächen für die Entwicklung von Fußwegen überbaut werden darf.

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits eine Durchgrünung in Form von Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen. Die Baumgruppe im Kreuzungsbereich Immelmannstraße Ecke Hermann-Köhl-Straße wird als zu erhalten festgesetzt. Der Baumbestand bildet einen grünen Auftakt der Hermann-Köhl-Straße und des Wohngebietes.

Entlang der Hermann-Köhl-Straße zeigen sich straßenbegleitend Baumreihen, die durch ihre Anordnung zwischen Straßenverkehrsfläche und Fußgängerwege eine Gliederung des Straßenraums vornehmen.

Innerhalb der privaten, gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen zwischen der Bestandsbebauung bestehen einzelne ebenfalls das Ortsbild prägende Einzelbäume.

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie der Eingrünung des Gebietes werden grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt der Vegetationsbestände getroffen.

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

- Erhaltungsgebot des westlich bestehenden Vegetations- und Baumbestandes.
- Erhaltungsgebot der Baumgruppe im Bereich des Quartiereingangs (Immelmannstraße / Hermann-Köhl-Straße)
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation.

7.7 Umweltbelange, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Planungsgebiet sowie im weiteren Umfeld sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes liegt im ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes Leipheim (ehemaliger Flugplatz) innerhalb der Schutzzone III. Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind die Vorgaben zur Einhaltung der Verordnung des Landratsamtes Günzburg über das Wasserschutzgebiet Leipheim (ehem. Flugplatz) vom 22.11.2010 zu berücksichtigen. Innerhalb der Schutzzonen II und III sind Schutzgebiets verträgliche Nutzungen zulässig. Die Sicherung bzw. ggf. Neuentwicklung als allgemeines Wohngebiet und Kindergarten/Schule werden als verträgliche Nutzungen angesehen.

Durch den Bebauungsplan "Hermann-Köhl-Straße" werden keine Schutzgebiete in Anspruch genommen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet. Dies wird in einem separaten Umweltbericht, im Teil B der Begründung abgehandelt.

7.8 Artenschutz

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bereiche sind bereits bebaut. Die getroffenen Festsetzungen entsprechen der Bestandsbebauung und lassen keine dichtere Bebauung zu.

Die am südlichen und westlichen Gebietsrand vorhandene Bestandsvegetation und Bestandsbäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Ebenfalls als zu erhalten werden die ortsbildprägenden Bestandsbäume innerhalb des Gebietes als zu erhalten festgesetzt. Durch die Festsetzung können potentielle Habitate erhalten werden.

Im Zuge konkreter Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes (evtl. Abbrüche von Bestandsgebäude und einer Neubebauung) sowie bei evtl. Baumrodungen von Bestandsbäumen ist das Gebiet artenschutzrechtlich zu untersuchen bzw. sind die Maßnahmen durch eine fachkundige Person artenschutzrechtlich zu begleiten.

7.9 Infrastrukturversorgung

Eine Infrastrukturversorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom) ist im Plangebiet bereits gegeben. Weitere Ausbaumaßnahmen sind derzeit nicht erforderlich.

7.10 Immissionsschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Bestandssicherung. Innerhalb des Plangebietes ist eine bauliche Entwicklung nur in den bereits durch Bestandsgebäude bebauten Bereiche möglich.

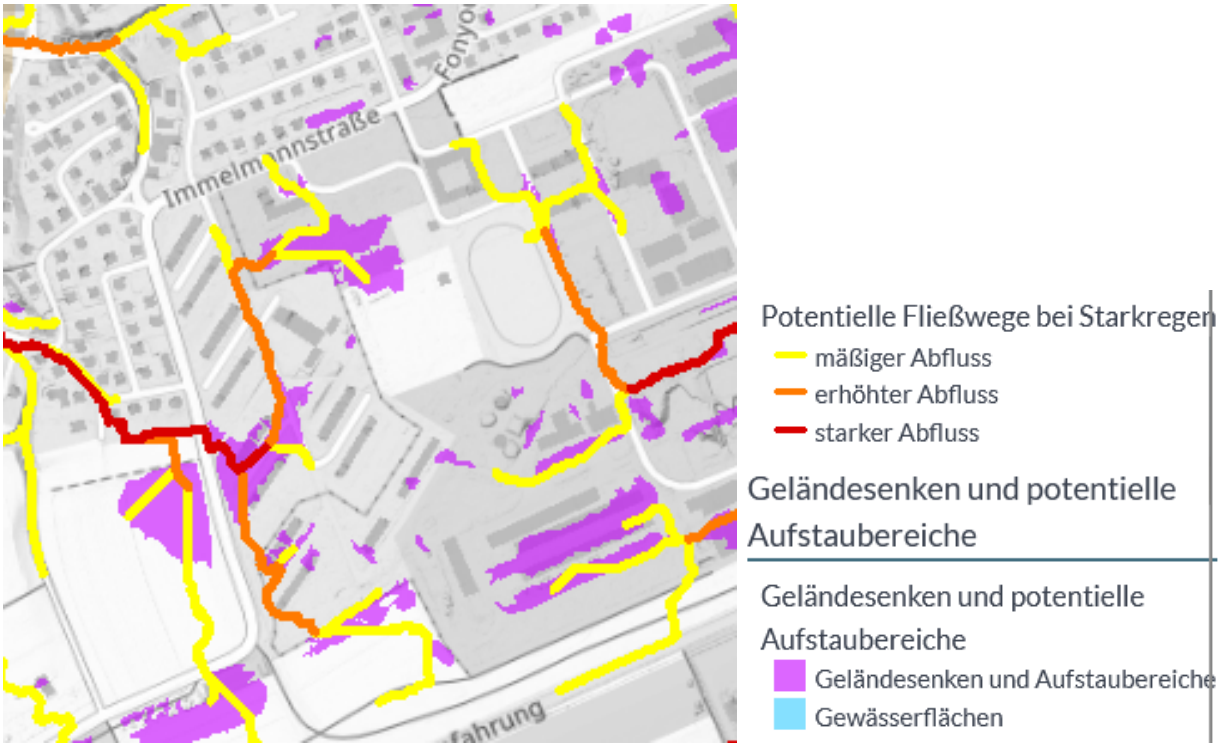
Aufgrund der umliegenden Nutzungen des Gewerbegebietes und der westlich verlaufenden Autobahn A8 sowie der westlich und südlich verlaufenden Südumfahrung wurden bereits Immissionsschutzmaßnahmen hergestellt. Entlang der Autobahn A8 befindet sich zum Schutz vor schädlichen Lärmauswirkungen gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen ein Lärmschutzwall. Ebenfalls wurden für das gesamte Gewerbegebiet AREALpro schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Für die gewerbliche Entwicklung wurden in den einzelnen Bebauungsplänen, zum Schutz der anschließenden schutzwürdigen Immissionsorten, Lärmkontingente festgesetzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die darin getroffenen Festsetzungen einer möglichen Bebauung treten keine zusätzlichen Immissionsorte gegenüber der gewerblichen Nutzung auf. Eine Bebauung kann nur in den bereits durch Gebäude überbauten Bereichen stattfinden.

Die Gebäude befinden sich bereits im Bestand. Im Zuge von Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen sind im Rahmen des Gebäudeschalls entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Kompensation vorzusehen. Die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sind im Zuge des Bauantrag nachzuweisen.

7.11 Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers

Das auf dem privaten Grundstück anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenschicht in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung hat unter Beachtung der einschlägigen Vorgaben zum schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers zu erfolgen.



Auszug aus dem Umweltatlas Bayern Starkregenabfluss

Gemäß dem UmweltAtlas Bayern besteht im Bereich der Hermann-Köhl-Straße sowie am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ein erhöhter bis starke Abfluss von potentiellen Fließwegen bei Starkregen. Es zeigt sich, dass der Starkregenabfluss weitestgehend über die bestehenden Straßenverkehrsflächen abfließt, und die wohnbaulich genutzten Grundstücke vom Starkregenabfluss nicht betroffen sind.

7.12 Denkmalschutz

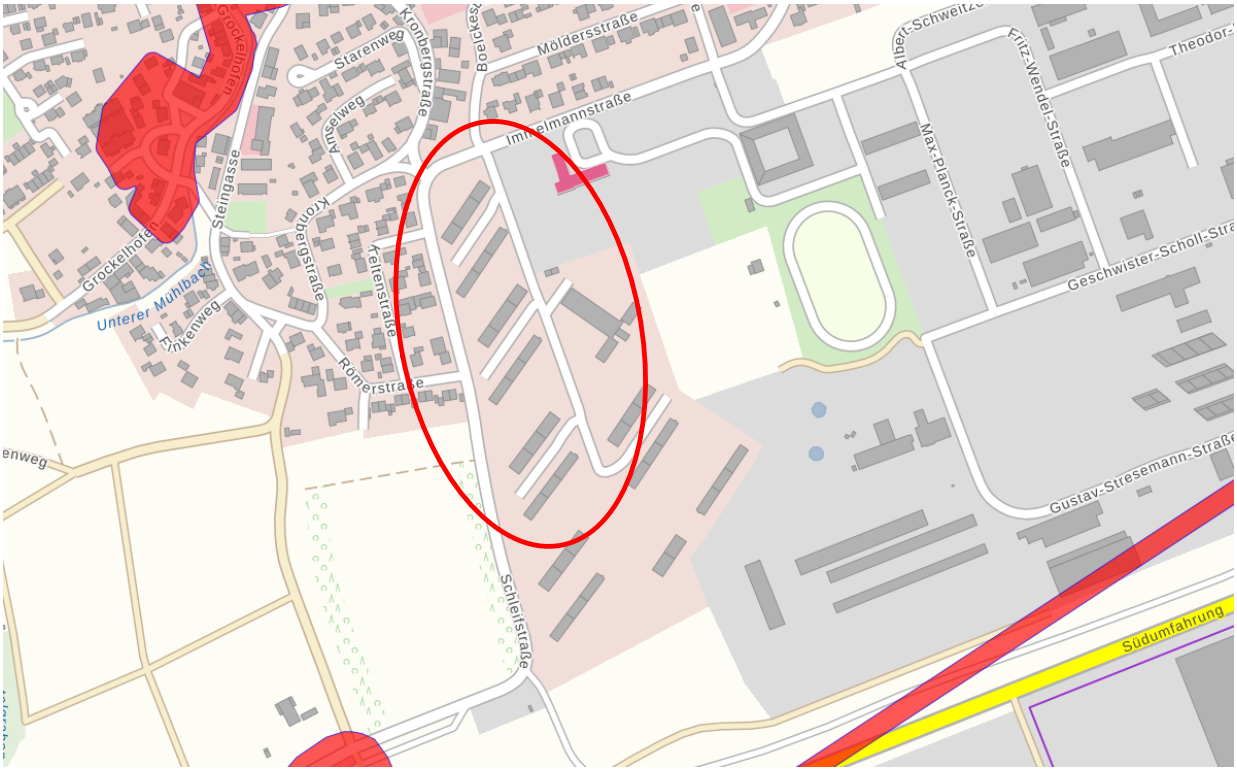
Im Plangebiet sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich aktuell keine bekannten Bodendenkmale. Die nächstgelegenen Bodendenkmale lassen sich nordwestlich sowie südöstlich und südwestlich des Planungsumfelds finden.

Bodendenkmal

- D-7-7527-0289, Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde in den Leipheimer Vorstadtbereichen.
- D-7-7527-0025 Siedlung der Hallstattzeit sowie Siedlung und Gräber der Urnenfelderzeit.
- D-7-7527-0020 Straße der römischen Kaiserzeit

  Östlich an den Planumgriff anschließend befindet sich das Baudenkmal
- D-7-74-155-41, Carl-von Ossietzky-Straße 3. Ehem. Offizierskasino des ehem. Fliegerhorsts, winkelförmiger, erdgeschossiger Bau mit Walmdächern, 1937, südwestlich ausgeschiedener Saal, Laubengang und Pavillon, zugehörig Skulptur Raub der Europa.

Es wird auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG hingewiesen. Für jeder Art von Veränderungen an diesem Denkmal oder in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDschG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, und Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen das Baudenkmal unmittelbar oder in seinem Nähebereich betroffen ist, zu beteiligen.



Aufgrund der fehlenden Nachweise innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe wird von keinen Beeinträchtigungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ausgegangen.

Da dennoch bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden muss, dass man auf Bodendenkmäler stößt, sind die Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetztes zu beachten.

7.13 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Gebietsentwicklung bzw. für den Erhalt des Siedlungscharakters werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen im Wesentlichen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Einfriedung.

8.0 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich		ca. 5,39 ha	(100,0 %)
davon:	allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3,64 ha	(67,5 %)
	Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,16 ha	(21,5 %)
	Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,05 ha	(0,9 %)
	Fläche mit Pflanzbindung	ca. 0,29 ha	(5,4 %)
	Straßenverkehrsflächen	ca. 0,25 ha	(4,6 %)

8.2 Kostenangaben

Der Stadt Leipheim entstehen die Kosten für den Bebauungsplan. Weitere Herstellungskosten für Erschließung und die Ver- und Entsorgungsanlagen entstehen nicht, da sich diese bereits im Bestand befinden.

B. UMWELTBERICHT

1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 51 "Hermann-Köhl-Straße".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

2. Kurzdarstellung des Vorhabens

Der Geltungsbereich (ca. 5,4 ha) des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrandbereich von Leipheim.

Die Bestandbebauung entlang der Hermann-Köhl-Straße stammt aus den Zeiten des bestehenden Militärflugplatzes. Die Gebäude wurden, für die damals in Leipheim stationierte US-Militär errichtet. Nach Abzug der Truppen wurde der Flugplatz zunächst von der Bundeswehr weiter betrieben. Seit der Übernahme des ehemaligen Militärgeländes durch den interkommunalen Zweckverband wurde auf dem großflächigen Areal ein Gewerbe- und Industriestandort entwickelt. Die freigewordenen Wohngebäude konnten aufgrund der Aufgabe des Militärstandortes der allgemeinen Wohnbevölkerung von Leipheim zur Verfügung gestellt werden.

Da für den als Wohngebiet ausgewiesenen Bereich kein Bebauungsplan besteht und aufgrund dessen, dass die Bestandsbebauungen einen baulichen Sanierungsbedarf aufweisen und die Nutzungsgenehmigung noch auf der Grundlage der militärischen Sondergebietsnutzung herrührt, und das Gebiet von Seiten des Landratsamtes Günzburg somit dem Außenbereich zugeschrieben wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird zur Sicherung des baulichen Bestands aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die planungsrechtliche Sicherung kann eine grundlegende Gebäudesanierung bzw. eine bauliche Entwicklung in einer dem Siedlungscharakter entsprechenden Form erfolgen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Zeilenbauten in einer Nordwest-Südost Ausrichtung. Die Zeilenbauten gliedern sich in vier viergeschossige Gebäude mit einem Walmdach und vier dreigeschossige Gebäude mit einer Satteldachausbildung.

Zwischen zwei Zeilenbauten ist jeweils ein gemeinschaftlicher Stellplatzhof angeordnet.

Das Gebiet wird über die Immelmannstraße und die zentral verlaufende Hermann-Köhl-Straße erschlossen. Die Bestandsgebäude reihen sich östlich und westlich der Hermann-Köhl-Straße auf.

Die Gebietsrandbereiche sind durch teilweise bereits üppig gewachsene Vegetation- und Baumbestände eingegrünt. Ebenfalls zeigt sich ein teilweise üppiger Baumbestand innerhalb der gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume zwischen den Zeilenbauten.

Die Freiräume zwischen den Bestandsgebäuden können als gemeinschaftlich nutzbare Garten-, Kommunikations- und Freizeitflächen genutzt werden.

Die Anordnung der Bestandsgebäude sowie die Bestandsgebäude selbst stellen eine Ortsbildprägende städtebauliche Struktur dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die bestehende städtebauliche Struktur und Gliederung erhalten werden.

3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4. BauGB.

Regionalplan (2024)
Leipheim liegt gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ulm/Neu-Ulm – Augsburg innerhalb des Verdichtungsbereiches Ulm/Neu-Ulm. Dabei bildet Leipheim gemeinsam mit der Großen Kreisstadt Günzburg einen zentralen Doppelort (Mittelzentrum).

Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK)
Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt den Planbereich in der Stärken-Schwächen-Analyse als Umstrukturierungsfläche mit fehlenden Wegeverbindungen dar. In den Handlungsfeldern wird für das Wohngebiet eine Sanierung und Aufwertung des Wohnumfeldes sowie ein Teilrückbau formuliert.

Die im nördlichen Teilbereich bestehenden Wohngebäude sowie die Schule werden als prägender Gebäudebestand bewertet und für eine Nachnutzung empfohlen. Die Nachnutzung für die im südlichen Teilbereich bestehenden Gebäude ist zwar möglich, wird aber im Strukturkonzept als nicht geeignet bewertet. Für diese Bestandsgebäude wird ein Rückbau empfohlen.

Insgesamt soll das Plangebiet durch Schaffung von neuen Wegeverbindungen besser mit den benachbarten Quartieren vernetzt werden.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Stadt Leipheim stellt den größten Teil des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche dar. Lediglich der Bereich, in dem sich die Grundschule befindet, war im ursprünglich rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bund“ ausgewiesen. Im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung wurde der Bereich der Schule in eine Gemeinbedarfsfläche geändert. Der Feststellungsbeschluss wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 16.10.2024 gefasst. Die 10. Flächennutzungsplanänderung ist rechtsgültig, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

4. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und der Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

5.1 Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Leipheim. Im Osten schließen die ehemals als Sportflächen genutzten Außenanlagen, das denkmalgeschützte Offizierscasino und der üppige Gehölzbestand an. Darüber hinaus erstreckt sich das interkommunale Gewerbegebiet AREALpro mit seiner gewerblichen Bebauung und der dazugehörigen Infrastruktur. Im Süden schließen weitere Zeilenbauten der ehemals militärisch genutzten Wohngebäude an. Diese Wohngebäude befinden sich allerdings in einen baulich schlechten Zustand, so dass diese aktuell nicht mehr bewohnt werden. Für diesen Teilbereich wurde bereits 2013 ein Bauleitplanverfahren eingeleitet, welches die Ausweisung von Grünflächen als Pufferfläche gegenüber der anschließenden Nutzungen vorsieht. Das Bauleitplanverfahren wurde nicht abgeschlossen und ruht seither.

Im Westen grenzt der Vorhabenstandort an die Schleifstraße und darüber hinaus aus an die kleinteilige Einfamilienhaubebauung an.

Im Norden schließt das Gebiet an die Immelmannstraße, über welche der Vorhabenstandort auch an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz von Leipheim angebunden ist, an. Daran anschließend erstreckt sich das Stadtgebiet von Leipheim.

Innerhalb des Vorhabenstandorts selbst befinden sich die ehemals militärisch genutzten drei bis viergeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise. Zwischen den Wohngebäuden befinden sich gemeinschaftlich nutzbare Stellplatzhöfe sowie Grünflächen die von den ansässigen Bewohner als Gartenflächen genutzt werden können. Das Wohnquartier ist nach Westen gegenüber der Schleifstraße durch einen Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Weitere Gehölzbestände befinden sich im Zufahrtsbereich der Immelmannstraße und Hermann-Köhl-Straße sowie zwischen den Wohngebäuden und straßenbegleitend entlang der Hermann-Köhl-Straße.

Die Wohngebäude und die bestehenden Stellplätze werden über die zentral verlaufende Hermann-Köhl-Straße angebunden.

Im westlichen Teilbereich innerhalb des Vorhabenstandortes befindet sich die Grundschule die derzeit auch noch als solche genutzt wird. Der 1-geschossige Baukörper ist durch ein Satteldach ausgebildet.

Das Gelände innerhalb des Plangebietes kann als eben beschrieben werden und liegt bei ca. 475 NHN.

Das übergeordnete bzw. das überregionale Straßenverkehrsnetz verläuft durch die Südumfahrung rund 300 m südlich des Plangebietes und durch die Autobahn A8 Stuttgart-München in einer Entfernung von rund 800 m westlich des Standortes.

5.2 Schutzgut Boden

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist bereits durch die vorhandene Bebauung sowie durch die Erschließungsstraßen weitestgehend bebaut. Lediglich in den Zwischenbereichen, die als private Grünfläche genutzt werden sowie in den Bereichen der Randeingrünung finden sich Böden mit deren entsprechenden Bodenfunktionen. Das Gebiet ist insgesamt bereits baulich verändert, so dass die natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes nur noch bedingt gegeben sind.

<u>Auswirkungen der Planung:</u>
Durch die Festsetzung von einzelnen Baufenstern, die eine Bebauung ausschließlich in den bereits versiegelten Bereichen zulässt, werden die derzeit noch unversiegelten Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden geschont. Der Boden im Bereich der privaten Grünflächen erfährt

keine Beeinträchtigung da in diesen Bereichen keine Bebauung zulässig ist. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und lässt demnach keine flächenmäßige Nachverdichtung zu. Das Bodengefüge mit den natürlichen Bodenfunktionen kann in den nicht für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche erhalten werden. In den bereits bebauten Bereichen ist das natürliche Bodengefüge bereits derzeit schon nicht mehr vorhanden.
Durch den Bebauungsplan und dessen Planungsziele der Bestandssicherung ergeben sich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden.

Fazit: Eingriff mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da keine zusätzliche Versiegelung zulässig ist.

5.3 Schutzgut Wasser

Schutzgut Wasser
Der Vorhabenstandort liegt außerhalb von Oberflächengewässern, Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen. Ein Großteil des Plangebietes liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Leipheim (ehemaliger Flugplatz). Innerhalb der Schutzzone III sind bauliche Anlagen und Nutzungen, von welchen keine Gefährdung ausgeht, zulässig. Die innerhalb des Plangebietes vorhandene und weiterhin zulässigen Nutzung in Form eines Kindergartens/Schule und Wohngebäude können als verträgliche Nutzungen angesehen werden.

Auswirkungen der Planung:
In den bereits durch Gebäude, Straßen, Wege und Stellplätze überbauten Bereiche findet aufgrund der Flächenversiegelung keine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers statt. Das anfallende Oberflächenwasser kann in den bislang unbebauten Bereichen, in denen das Bodengefüge vorhanden ist, breitflächig versickern. Der Bebauungsplan lässt keine dichtere Bebauung als die derzeit im Bestand vorhandene zu. Demnach werden keine größeren derzeit unbebauten Flächen zusätzlich versiegelt. Dies bedeutet, dass die derzeitige Oberflächenwasserversickerung unverändert erhalten bleibt und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann. Es wird daher von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

Fazit: Eingriff mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da keine zusätzliche Versiegelung zulässig ist.

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist bereits durch die Bestandsgebäude bebaut. In den bereits versiegelten Bereichen kann kein Wärmeausgleich erfolgen. Zur kleinklimatischen Verbesserung tragen allerdings die privaten Grünflächen sowie der bestehende Vegetationsbestand bei.

Auswirkungen der Planung:
Aufgrund dessen, dass das Plangebiet durch die Zeilenbauten locker bebaut ist und zwischen den einzelnen Zeilenbauten ausreichend Vegetations- und Gehölzflächen liegen, und die Bereiche durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen im Bestand erhalten werden, wirken sich diese Bereiche nach wie vor positiv auf das Kleinklima und somit auf das Schutzgut Luft und Klima aus.
Da der Bebauungsplan keine dichtere Bebauung zulässt und das Gebiet als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kindergarten und Schule sowie als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Fazit: Eingriff mit keinen Auswirkungen auf Schutzgut Klima und Luft.

5.5 Schutzgut Arten und Biotope

Die Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden werden als gemeinschaftlich nutzbare Gartenbereiche genutzt. Innerhalb der Freiflächen befinden sich teilweise üppig gewachsene Baumgruppen, Baumreihen und Einzelbäume. Der westliche Gebietsrand wird zudem durch einen dichten Vegetationsbestand aus Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Die im Bestand vorhandenen Vegetationsbestände stellen potentielle Habitatstrukturen für die Fauna dar. Die westliche Gebietseingrünung sowie die nördliche Baumgruppe werden als orts- und landschaftsbildprägende Strukturen als zu erhalten festgesetzt.

Auswirkungen der Planung:
Da der Bebauungsplan der Bestandssicherung dient und keine zusätzliche Überbauung von derzeit unversiegelten Flächen zulässt bleiben die Vegetationsstrukturen erhalten. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Vegetations- und Gehölzbestände entfernt werden, bzw. sollten im Zuge einer Neuentwicklung Gebäude abgebrochen werden, sind die Grundstücke und Gebäude artenschutzfachlich zu untersuchen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen, dass Baumrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit (zwischen 01.10. und Ende Februar) vorzunehmen sind, wird von keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgegangen.
Im Zuge konkreter Baumaßnahmen innerhalb des Gebietes (evtl. Abbrüche von Bestandsgebäude und einer Neubebauung) sowie bei evtl. Baumrodungen von Bestandsbäumen ist das Gebiet artenschutzrechtlich zu untersuchen bzw. sind die Maßnahmen durch eine fachkundige Person artenschutzrechtlich zu begleiten.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut Arten und Biotope.

5.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die Zeilenbebauung und die für die damalige Zeit typisch angelegten großzügigen gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen. Ebenfalls ortsbildprägend ist der Vegetations- und Gehölzbestand in den Randbereichen des Gebietes sowie der straßenbegleitende Baumbestand.

Auswirkungen der Planung:
Der Bebauungsplan setzt die randliche Eingrünung sowie die nördliche Baumgruppe als zu erhalten fest. Ebenfalls dient der Bebauungsplan der Bestandssicherung und lässt demnach keine Bebauung von Bereichen, die bislang unversiegelt sind, zu. Da die orts- und landschaftsbildprägenden Elemente erhalten werden kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Fazit: Eingriff mit keinen Auswirkungen auf Schutzgut Landschaft.

5.7 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung:
Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Leipheim. Östlich schließt der Vorhabenstandort an die ehemaligen Sportflächen sowie darüber hinaus an das Gewerbegebiet AREALpro an. Im Süden befindet sich in rund 300 m Entfernung die Südumfahrung und in rund 800 m die Autobahn A8 Stuttgart – München.
Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes AREALpro wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die zu Auflagen bei der bauleitplanerischen Entwicklung geführt haben. Für die Betriebe innerhalb des Gewerbegebietes wurden Lärmkontingente festgelegt die verbindlich in den einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt wurden. Durch die Lärmkontingentierung innerhalb des Gewerbegebietes können die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen vor schädlichen Lärmauswirkungen geschützt werden.

Gemäß dem UmweltAtlas Bayern gehen durch den Verkehr auf der Autobahn A8 Emissionen auf die westlichen und südwestlichen Siedlungsbereiche von Leipheim aus. Die Umgebungslärmkarte „Straßenverkehrslärm 8 Stunden – Lnight in dB(A)“ zeigt, dass an den beiden südlichen Zeilenbauten auf der südwestlichen Fassadenseiten durch Schallpegel zwischen 50 dB(A) und 54 dB(A) tangiert werden. Entlang des entsprechenden Streckenabschnitts bestehen bereits Lärmschutzeinrichtungen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 welche als Ermittlungsgrundlage in der städtebaulichen Planung herangezogen werden, liegen für ein allgemeines Wohngebiet tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Die an den beiden Gebäuden anliegenden Schallpegel aus der Lärmkartierung Bayern 2022 liegen über dem nachts Orientierungswert der DIN 18005.

Gemäß dem UmweltAtlas Bayern besteht im Bereich der Hermann-Köhl-Straße sowie am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches ein erhöhter bis starke Abfluss von potentiellen Fließwegen bei Starkregen.

Auswirkungen der Planung:
Die Gebäude befinden sich bereits im Bestand. Im Zuge von Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen sind im Rahmen des Gebäudeschall entsprechende Schallschutzmaßnahmen zur Kompensation vorzusehen.
Die Bestandsgebäude werden durch die Fließwege bei Starkregenereignissen nicht tangiert. Zudem befinden sich die Hauseingänge über dem Straßenniveau der Hermann-Köhl-Straße, so dass von keiner Beeinträchtigung ausgegangen wird.

Fazit: Eingriff mit geringer Erheblichkeit in das Schutzgut Mensch.

5.8 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter
Es sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

Auswirkungen der Planung:
Der Planbereich ist bereits bebaut, zusätzliche Eingriffe sind nicht vorgesehen und werden vom Bebauungsplan nicht zugelassen. Eine bauliche Entwicklung kann ausschließlich in den bereits überbauten Bereichen stattfinden.

Fazit: Keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

5.9 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung:
Die Fläche befindet sich bereits im städtischen Siedlungsbereich und ist durch die Bestandsgebäude, und die Straßenverkehrsfläche überbaut.

Zudem befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen der Planung:
Durch die Aufstellung des Bebauungsplan werden keine derzeit unversiegelten Flächen zusätzlich in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung sowie dass durch die Schaffung von Baurecht die Bestandsgebäude grundlegenden Sanierungsmaßnahmen unterzogen werden können.

Fazit: Eingriff mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Wasser

- Festsetzung zum Erhalt des prägenden Vegetations- und Baumbestands
- Begrenzung der Bodenversieglung durch Festsetzungen die keine zusätzliche Bebauung ermöglicht.

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung zum Erhalt des prägenden Vegetations- und Baumbestands

Schutzgut Arten und Biotope

- Festsetzung zum Erhalt des prägenden Vegetations- und Baumbestands

Schutzgut Boden

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Begrenzung der Bodenversieglung durch Festsetzungen die keine zusätzliche Bebauung ermöglicht.

Schutzgut Klima/Luft

- Festsetzung zum Erhalt des prägenden Vegetations- und Baumbestands

7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Plangebietsgröße von ca. 5,4 ha. Der Planbereich ist bereits durch die bestehenden Wohngebäude, das Schulgebäude sowie durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die Stellplatzflächen überbaut.

Der Bebauungsplan dient rein der Bestandssicherung. Die im Bebauungsplan formulierten textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen lassen keine zusätzliche Bebauung zu. Ebenfalls wurden der gebietsprägende Baum- und Vegetationsbestand als zu erhalten festgesetzt.

Aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und dass der Planbereich bereits überbaut ist ergeben sich keine neuen Eingriff in die Schutzgüter.

Ein Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Planung nicht.

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Bauleitplanverfahrens bestünde keine Möglichkeit einer Gebäudesanierung. Um die Gebäude innerhalb des Plangebietes auf einen modernen technischen und energetischen Stand zu bringen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes von Bedeutung da ansonsten keine baulichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden dürfen. Dies würde zukünftig zu einer Verschlechterung der Bausubstanz führen.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Bestandssicherung der wohnbaulichen Gebäude im Bereich der Hermann-Köhl-Straße. Die bestehenden Wohngebäude weisen einen historischen militärischen Hintergrund auf dienten der Unterbringen des Stützpunkt „Fliegerhorst“. Für den Planbereich besteht kein gültiges Baurecht, und wird aufgrund der ursprünglichen

militärischen Nutzung teilweise des Außenbereiches zugeschrieben, weshalb im Falle einer grundlegenden Gebäudesanierung keine rechtliche Grundlage gegeben wäre.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen daher nicht.

10. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es lagen die Grundlagen des Daten- und Kartendienst des LfU, der Regionalplan, der GeofachdatenAltas Bayern vor.

11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die Planung fällt kein Ausgleichsbedarf an da die Flächen innerhalb des Plangebietes bereits vollständig bebaut sind und der Bebauungsplan keine neue Versiegelung zulässt.

Sollten im Zuge von späteren Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung angeschnitten werden, sind die Fachbereiche am Landratsamt Günzburg zu informieren. In Absprache mit den Fachbereichen des Landratsamtes sind diese Flächen im Vorfeld mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Hermann-Köhl-Straße“ liegt südlich des Siedlungskörpers von Leipheim. Der Planbereich gehört zum ehemaligen Fliegerhorst und diente der Unterbringung der stationierten Truppen. Der Fliegerhorst wurde inzwischen großflächig gewerblich Entwickelt (ArealPro).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die mehrgeschossigen Bestandgebäude die wohnbaulich genutzt sind.

Da der Bereich aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung dem Außenbereich zugeschrieben werden besteht für das Plangebiet kein Baurecht. Um grundlegende Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden durchführen zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und dadurch die Schaffung von Baurecht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden so getroffen, dass die prägende städtebauliche Struktur erhalten bleibt und keine Nachverdichtung ermöglicht wird. Eine Neubebauung ist nur in den bereits durch Gebäude überbauten Bereichen zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha. Die Fläche wird mit Ausnahme des Schulgebäudes als Wohnbaufläche festgesetzt. Für das Grundstück der bestehenden Schule wird eine Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Kindergarten/Schule festgesetzt.

Erschlossen ist das Gebiet über die Immelmannstraße sowie über die innerhalb des Gebietes verlaufende Hermann-Köhl-Straße.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sowie als Gemeinbedarfsfläche führen zu keinen Eingriffen in die Schutzgüter da die Bereiche bereits bebaut sind und keine städtebauliche Änderung im Gebiet vorgenommen wird.

Es ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich, da der Bebauungsplan der Bestandssicherung dient und dieser keine zusätzliche Bebauung und Flächenversiegelung zulässt.