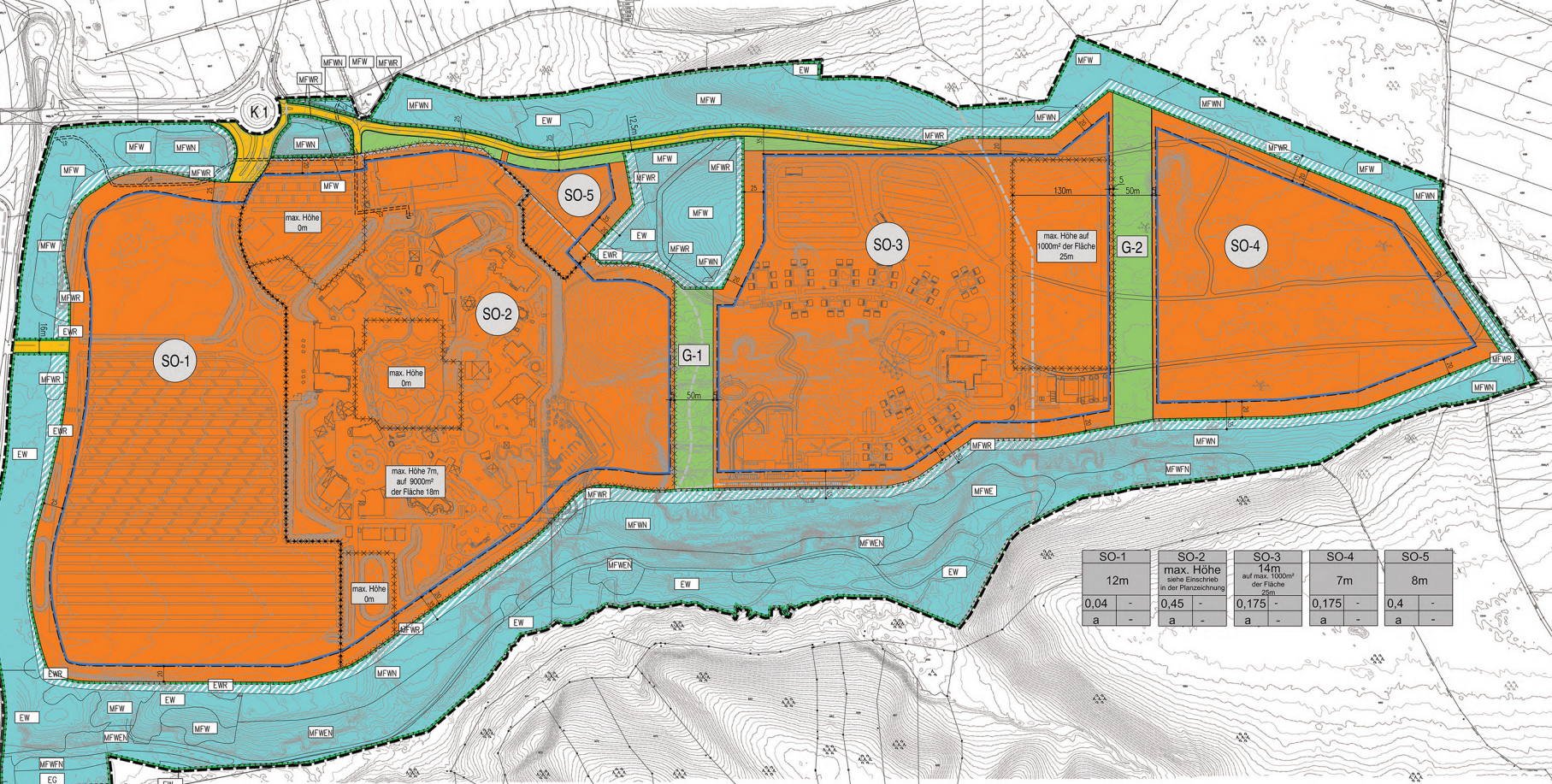


Satellitengeltungsbereich 2
für Ersatzaufforstungsfläche Flurstück 434
und Teilfläche des Flurstücks 430,
Gemarkung Leihheim

Satellitengeltungsbereich 1
für Ersatzaufforstungsfläche Flurstück 669,
Gemarkung Deffingen

Geltungsbereich bisheriger
Bebauungsplan Nr. 81
'Sondergebiet Feriendorf
LEGOLAND'

Bebauungsplan Nr. 80
'Deffingen Süd'



max. Höhe 0m

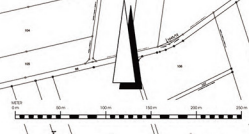
max. Höhe 0m

max. Höhe 7m,
auf 9000m²
der Fläche 18m

max. Höhe 0m

max. Höhe auf
1000m² der Fläche
25m

SO-1	SO-2	SO-3	SO-4	SO-5
12m	max. Höhe siehe Einschrieb in der Planzeichnung	14m auf max. 1000m ² der Fläche 25m	7m	8m
0,04	0,45	0,175	0,175	0,4
a	a	a	a	a



Stadt Günzburg

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ mit integriertem Umweltbericht und Grünordnungsplan

Satzung



Endfassung 25.01.2019

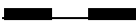

Bearbeitung:
planungsgruppe stahlecker
Feuerseeplatz 3
70176 Stuttgart
Tel. 0711 636 00 30
mail@pg-s.de
www.pg-s.de



Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), Artikel 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Artikel 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden folgenden Bebauungsplan als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:




- die beigefügte Planzeichnung vom 25.01.2019
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil B) sowie der Anhang - Artenliste (Teil C) vom 25.01.2019
- die Begründung und Anlagen in der Fassung vom 25.01.2019

A) Festsetzungen



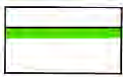
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Nr.	Textliche Festsetzung
		1	0	Geltungsbereich
	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens	1	1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		2	0	Art der baulichen Nutzung
	Sondergebiet	2	1	<p>Zweckbestimmung und Gliederung des Sondergebietes „Freizeitresort LEGOLAND“ (§ 11 Baunutzungsverordnung)</p> <p>Im Sondergebiet Freizeitresort LEGOLAND ist nur ein Freizeitpark zulässig, der schwerpunktmäßig auf Kinder und Jugendliche bis 15 Jahre ausgerichtet ist und der in erheblichem Umfang Attraktionen bietet, die zur Interaktion anregen, sowie verschiedene Formen der Beherbergung, Attraktionen und sonstige Einrichtungen, die diesen Nutzungszwecken dienen.</p> <p>In den Teilbereichen der untergliederten Sondergebiete sind zulässig:</p>

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Nr.	Textliche Festsetzung
	Sondergebiet 1	2	1.1	<p>Sondergebiet 1 (SO-1)</p> <p>SO-1 dient überwiegend der Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Freizeitparks.</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Offene Stellplätze - Stellflächen für Reisemobile / Caravans - Parkdecks und Parkgaragen <p>Ausnahmsweise zulässig sind: Gebäudegebundene Beherbergungsformen. Darin ist für SO-1 in der Summe eine räumlich zusammenhängende Handelseinrichtung von maximal 50 m² für Spielwaren, Andenken und sonstiger Waren, die mit dem Freizeitpark oder seinem Betreiber thematisch verbunden sind, sowie Serviceartikel für die Beherbergung zulässig. Diese Verkaufsstellen sind unselbständig zu führen.</p>
	Sondergebiet 2	2	1.2	<p>Sondergebiet 2 (SO-2)</p> <p>SO-2 dient überwiegend der Verwaltung und dem Betrieb des Freizeitparks.</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Anlagen des Freizeitparks für <ul style="list-style-type: none"> - den Betrieb, die Verwaltung sowie für die Ver- und Entsorgung, - die Verpflegung der Besucher und Beschäftigten, - die Attraktionen (Fahrgeschäfte und im Zusammenhang hiermit stehende bauliche Anlagen, Spielanlagen, Dekorationsbauten, Plattformen und Tiergehege mit den dazugehörigen Stallungen). - Verkaufsstellen für Spielwaren, Andenken und sonstiger Waren, die mit dem Freizeitpark oder seinem Betreiber thematisch verbunden sind, die alle unselbständig zu führen sind und keinen unmittelbaren Zugang von außerhalb des Freizeitparks erhalten dürfen. In SO-2 ist eine zentrale, räumlich zusammenhängende Handelseinrichtung von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Daneben sind einzelne dezentrale Verkaufsflächen bis jeweils 300 m² sowie eine dezentrale Verkaufsfläche bis 370 m² zulässig. Insgesamt dürfen 2.450 m² Verkaufsfläche für das gesamte SO-2 nicht

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Nr.	Textliche Festsetzung
				<p>überschritten werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - gebäudegebundene Beherbergungsformen, Hotels, Motels <p>Ausnahmsweise zulässig ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Wohnen von Aufsichtspersonen
 	Sondergebiet 3 Sondergebiet 4	2	1.3	<p>Sondergebiet 3 und Sondergebiet 4 (SO-3 und SO-4) SO-3 und SO-4 dienen im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung gemäß Ziffer 1.1 der Unterbringung folgender Einrichtungen:</p> <p>Allgemein zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feriendorf mit Stellplätzen für Zelte und Reisemobile / Wohnanhänger - Ferienhäuser - Hotels und Motels - Freizeitpark begleitende Attraktionen mit Ausnahme von Spielhallen mit Geld- und Warenspielgeräten, Schießbuden und vergleichbare Einrichtungen sowie volksfestartige Einrichtungen - Spielplätze - Freizeitbad - Für SO-3 und SO-4 zusammen eine Gesamtverkaufsflächen in der Summe von maximal 1.000 m². Davon entfallen bis zu 500 m² Verkaufsfläche auf Waren des täglichen Bedarfs einschließlich Serviceartikel für die Beherbergung und bis zu 600 m² Verkaufsfläche in dezentralen Verkaufsstellen bis je maximal 200 m² Verkaufsfläche für Spielwaren, Andenken und sonstiger Waren, die mit dem Freizeitpark oder seinem Betreiber thematisch verbunden sind. Alle Verkaufsstellen sind unselbständig zu führen und baulich so zu gestalten, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können. - Wellnesseinrichtungen - Schank- und Speisewirtschaften - begleitende Service-, Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen - Werkstatt- und Lagergebäude - Mitarbeiter- und Besucherstellplätze - Wohnungen für Aufsichtspersonen und Mitarbeitern - Bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung (inklusive Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO)

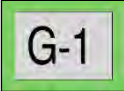
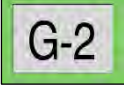

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Nr.	Textliche Festsetzung
	Sondergebiet 5	2	1.4	Sondergebiet 5 (SO-5) SO-5 dient der Anlage von Mitarbeiterunterkünften mit Ergänzungseinrichtungen für den Aufenthalt und die Versorgung der Mitarbeiter des Freizeitresort LEGOLAND.
		2	2	Voraussetzung für die Zulässigkeit von Wohnen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter, immissionsrelevanter Flächen die Anforderungen der TA Lärm nicht überschreiten. Hierbei ist auf die tatsächlichen und zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten Emissionskontingente abzustellen.
	Nutzungsgrenze	2	3	Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebietsflächen
		3	o	Maß der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	3	1	Zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl
		3	1.1	Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die jeweilige Sondergebietsfläche maßgebend (§ 19 Absatz 3 Satz 1 BauNVO).
		3	1.2	Bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) dürfen die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen je Sondergebietsfläche zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Fläche (Sondergebietsfläche) mit der GRZ ergibt.
		3	1.3	Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.

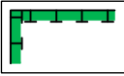


		4	0	Höhe der baulichen Anlagen
12m	maximale Höhe	4	1	Für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Differenz zwischen dem am höchsten liegenden Punkt der Dachhaut (unabhängig von der Dachform) und dem mittleren natürlichen Geländeniveau der baulichen Anlage (ohne Aufschüttungen und Abgrabungen) maßgebend. Die Höhenlage wird für die einzelnen Bauvorhaben einvernehmlich mit der Stadt festgelegt. Eine entsprechende Verpflichtung wird durch den städtebaulichen Vertrag begründet.
		4	2	Im Sondergebiet SO-1 sind Gebäudehöhen bis 12 m zulässig.
		4	3	In den Sondergebieten SO-2 sind entsprechend den Zonierungen und Eintragungen in der Planzeichnung Gebäudehöhen bis 0 m, 7 m bzw. 18 m zulässig. Sie gelten für alle Arten von baulichen Anlagen (inklusive Attraktionen).
		4	4	Im Sondergebiet SO-2 sind maximal 4 Standorte für Attraktionen, Spiel- bzw. Aussichtstürme mit einer maximalen Höhe von 45,0 m zulässig.
		4	5	Im Sondergebiet SO-3 sind Gebäudehöhen bis 14 m zulässig. Im Bereich SO-3 ist innerhalb des in der Planzeichnung abgegrenzten Bereiches ein einziger Standort mit Gebäudehöhen bis maximal 25 m auf einer maximal auf 1.000 m ² begrenzten Fläche zulässig.
		4	6	Im Sondergebiet SO-4 sind Gebäudehöhen bis 7 m zulässig.
		4	7	In den Sondergebieten SO-2 bis SO-4 sind in der Summe zwei Standorte mit Spiel- bzw. Aussichtstürme mit einer Höhe von maximal 60,0 m zulässig. Sie sind auf einer maximal auf 100 m ² begrenzten Fläche zu errichten.
		4	8	Im Sondergebiet SO-5 sind Gebäudehöhen bis 8 m zulässig.
××××	Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher maximaler Gebäudehöhe	4	9	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
		4	10	In den Sondergebieten sind Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung mit Ausnahme von Nachtkennzeichnungen für die Flugsicherheit (Hindernisfeuer), sowie selbstleuchtende




				Werbeanlagen ab einer Höhe von 20 m über Gelände ausgeschlossen.
		5	o	Bauweise
a	abweichende Bauweise	5	1	Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: offene Bauweise, aber Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.
		6	o	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze	6	1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
		7	o	Geländemodellierung, Aufschüttungen und Abgrabungen
		7	1	Geländemodellierungen zur Anlage bzw. Umgestaltung des Freizeitparks und der Parkplätze sind allgemein zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem Differenzmaß von maximal 1,0 m zwischen dem modellierten und dem geplanten Gelände allgemein zulässig. Ausnahmsweise können höhere Aufschüttungen / tiefere Abgrabungen zugelassen werden, sofern städtebauliche oder betriebsspezifische Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche oder nachbarschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
		8	o	Verkehrsflächen
 	Fläche für private Straßen innerhalb des Bebauungsplanes Umgrenzungslinie um private Straßenflächen	8	1	Private Straßenverkehrsfläche
		9	o	Park- und Stellplätze, Grundstückszufahrten
		9	1	Die Parkplätze sind gemäß den Vorgaben der zuständigen Genehmigungsbehörden so zu organisieren, dass die Gefahr von Rückstaubildungen auf öffentliche Verkehrsflächen ausgeschlossen ist.
		9	2	Die Hauptzufahrt zu den Besucherparkplätzen für Pkws in SO-1 ist auf eine Länge von mindestens 600 m, gemessen ab dem Mittelpunkt des




				Kreisverkehrsplatzes K1 am Beginn der Hauptzufahrt, mindestens zweistreifig auszuführen. Der von Norden nach Süden verlaufende Streckenabschnitt der Hauptzufahrt ist auf der Westseite der Besucherparkplätze vorzusehen. Für die Einfahrten zu den einzelnen Parkreihen sind Aufstellspuren für Linksabbieger auszubilden.
K1	Kreisverkehrsplatz	9	3	Im nördlichen Bereich der Hauptzufahrt zu den Besucherstellplätzen in SO-1 darf auf eine Streckenlänge von 250 m, gemessen ab dem Mittelpunkt des Kreisverkehrsplatzes K1, maximal eine Linksabbiegemöglichkeit vorgesehen werden. Diese muss eine, durch Grünstreifen von der Hauptzufahrt getrennte, Aufstellspur von mindestens 50 m Länge oder eine entsprechende Fläche aufweisen. Ihre Befahrbarkeit für Pkw-Parkbesucherverkehre ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
		9	4	Ergänzend zu der Hauptzufahrt zu den Besucherstellplätzen in SO-1 ist die Anlage einer weiteren Zufahrt ausschließlich für Service, Personal, Rettungsdienste und den öffentlichen Personennahverkehr an dem festgesetzten Standort zulässig. Diese ist in der geringsten verkehrstechnisch möglichen Breite auszubilden. Falls eine Gesamtstraßenbreite von 6,0 m überschritten wird, ist im Bereich der festgesetzten Waldfläche ein mindestens 3,0 m breiter, bestockter Mittelstreifen vorzusehen. Ihre allgemeine Befahrbarkeit ist durch geeignete Vorkehrungen auszuschließen. Für fehlgeleitete Besucherverkehre ist eine Wendemöglichkeit vorzusehen.
		9	5	Für den öffentlichen Personenverkehr und die Rettungsdienste ist eine direkte, bevorrechtigte Verkehrsführung von den Parkplatzzufahrten (Hauptzufahrt und Servicezufahrt) hin zum Haupteingang des Freizeitparks sicherzustellen.
		9	6	Bewirtschaftungseinrichtungen für die Parkplätze in SO-1 sind im Bereich der Hauptzufahrt nicht zulässig.
		9	7	Für das Sondergebiet 1 sind neben den beiden in der Planzeichnung dargestellten Grundstückszufahrten (Hauptzufahrt und Servicezufahrt) keine weiteren Anschlüsse an öffentliche Verkehrsflächen zulässig. Die Erschließung der östlichen Sondergebietsflächen hat ausgehend vom Kreisverkehrsplatz K1 ausschließlich über eine private Erschließungsstraße aus zu erfolgen. Die Anlage

				neuer Erschließungsstraßen, die das bestehende Wegenetz ergänzen, darf nur innerhalb der Sondergebiete vorgenommen werden.
		9	8	Entsprechende Verpflichtungen zu den §§7.1 bis 7.7 werden durch den städtebaulichen Vertrag begründet.
		10	0	Maßnahmen für die Versickerung von Niederschlagswasser / Maßnahmen zur Entwicklung und zur Pflege von Versickerungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)
		10	1	<p>Das von Dachflächen, Stellplätzen, Straßen und Wegen anfallende Oberflächenwasser sowie sonstiges nicht oder gering verschmutztes Oberflächenwasser ist soweit wie möglich dezentral innerhalb der Sondergebietsflächen zu versickern.</p> <p>Überschüssige Wässer sind zu zentralen Versickerungsmulden und Versickerungsanlagen zu leiten und dort zu versickern.</p> <p>Die zentralen Regenrückhalteanlagen sind als Versickerungsmulden und Versickerungsanlagen in Form von Feuchtbiotopen (z.B. wechselfeuchten Wiesenmulden und Gumpen) zu gestalten. Dafür notwendige Geländemodellierungen sind flachwellig auszuführen. Die angrenzenden Bereiche sind mit standortgerechten Gehölzen aus den Artenlisten im Anhang zu bepflanzen.</p> <p>Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht lokal zur Versickerung gebracht werden kann, muss gesammelt und soweit möglich über geeignete Retentions- und Versickerungssysteme den natürlichen Erosionsrinnen nördlich und südlich (Winterbachtal) zugeleitet werden. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass keine Abflussverschärfung im Vergleich zum natürlichen Abfluss vor Bebauung des Geländes eintreten kann.</p> <p>Dem Projektentwickler wird empfohlen, Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Bewässerung der Grün- bzw. Freiflächen zu verwenden.</p>

		11	o	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
		11	1	Anwendung der Artenliste
				Die zulässigen Pflanzenarten sind in den Artenlisten des Anhangs aufgeführt. Außerdem zulässig sind alle anderen standortheimischen Straucharten sowie alle heimischen Obst- und Rosensorten. Für Kleinbäume können ersatzweise auch Obst-Hochstämme verwendet werden.
		11	2	Private Grünflächen (G-1 und G-2)
 	Bezeichnung der Grünfläche G-1 und G-2			Es sind zwei Korridore zur Biotopvernetzung (G-1 und G-2) in Nordsüdrichtung anzulegen. Sie müssen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches zwischen dem SO-2 und SO-3 sowie zwischen dem SO-3 und SO-4 durchgängig eine Mindestbreite von 50 m aufweisen. Die Grünflächen G-1 und G-2 sind parkartig anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb der Grünfläche sind nur Fußwege, wasserdurchlässig befestigte Aufenthaltsbereiche, Spielbereiche sowie naturnah gestaltete Retentions- und Versickerungsbereiche sowie in G-2 querende Erschließungsstraßen zulässig.
		12	o	Wald auf Ersatzaufforstungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
	Ersatzaufforstung	12	1	Ersatzaufforstungen in den Satelliten-Geltungsbereichen 1 und 2 In den festgesetzten Satelliten-Geltungsbereichen 1 (Fl.Nrn. 430 Teilfläche und 434, Gemarkung Leinheim) und 2 (Fl.Nr. 669, Gemarkung Deffingen), sind Ersatzaufforstungen durchzuführen. Die „Artenliste Waldflächen“ im Anhang D der textlichen Festsetzungen ist bindend für die Aufforstung.
		12	2	Entsprechende Verpflichtungen werden durch den städtebaulichen Vertrag begründet.

		13	0	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 	<p>Umgrenzung der Wald- und Gewässerflächen</p> <p>Bezeichnung der Flächen</p>	13	1	Waldflächen
		13	1.1	<p>Allgemeines zur Erhaltung und Entwicklung bzw. Wieder- und Erstaufforstung von Waldstandorten:</p> <p>In den Waldflächen sind kleinteilige Lichtungen, Sukzessionsbereiche, Rohbodenbereiche, Totholzbereiche, Mulden sowie Tümpel anzulegen bzw. dauerhaft zu erhalten. Kleinteilige, naturnah gestaltete Retentions- und Versickerungsanlagen sind zulässig.</p> <p>In den Flächen mit Erhaltungs-, Entwicklungs- und Umbaumaßnahmen von Waldflächen ist ein Totholzstammanteil von etwa 10% zu belassen. Dabei ist ein Anteil von einem Drittel stehendem und zwei Dritteln liegendem Totholz anzustreben.</p> <p>Für die Aufforstung sind Pflanzen aus der Artenliste für Waldflächen gemäß Anhang zu verwenden. Auch eine gelenkte Sukzession in Richtung des Entwicklungszieles ist zulässig. Pflanzenarten, die dem Entwicklungsziel entgegenstehen bzw. dafür nicht geeignet sind, sind zurückzudrängen bzw. zu entfernen.</p>
		13	1.2	Erhaltungs-, Entwicklungs- und Umbaumaßnahmen von Waldflächen
	Erhaltung und Entwicklung von edellaubholzreichen Waldflächen	13	1.2.1	<p>Maßnahmenfläche (EW) Erhaltung und Entwicklung von hochwertigem, edellaubholzreichem Laubmischwald und Sonderstrukturen:</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung mit EW bezeichneten Flächen sind Laubmischwälder mit dem Entwicklungsziel eines edellaubholzreichen Hainsimsen-Buchenwaldes (<i>Luzulo-Fagetum</i>) mit Förderung von Winter-Linden, Berg-Ahorn zu erhalten und entsprechend zu entwickeln und zu pflegen.</p> <p>Zu verwenden sind Pflanzen aus der Artenliste für Waldflächen gemäß Anhang.</p>

	Erhaltung und Entwicklung von Laubmischwaldflächen	13	1.2.2	<p>Maßnahmenfläche (MF-W) Erhaltung und Entwicklung von Laubmischwald:</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF-W bezeichneten Flächen sind Laubmischwälder mit dem Entwicklungsziel eines Hainsimsen-Buchenwaldes (<i>Luzulo-Fagetum</i>) zu erhalten bzw. zu entwickeln. Reine Fichten- oder Nadelholzmischbestände sind durch femelartige Nutzung / Pflege umzubauen, lückige Bestände sind zu ergänzen und Neuaufforstungen entsprechend zu pflegen.</p> <p>Zu verwenden sind Pflanzen aus der Artenliste für Waldflächen gemäß Anhang.</p>
		13	1.3	Maßnahmen zur Wieder- und Erstaufforstung von Waldflächen
	Aufforstung und Entwicklung von Laubmischwaldflächen	13	1.3.1	<p>Maßnahmenfläche (MF-WN) Wieder- / Erstaufforstung von Laubmischwald</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF-WN bezeichneten Fläche sind Laubmischwälder mit dem Entwicklungsziel eines Hainsimsen-Buchenwaldes (<i>Luzulo-Fagetum</i>) mit Edellaubholzarten aufzuforsten und dauerhaft zu entwickeln.</p> <p>Für die Aufforstung sind Pflanzen aus der Artenliste für Waldflächen gemäß Anhang zu verwenden. Auch eine gelenkte Sukzession in Richtung des Entwicklungszieles ist zulässig. Pflanzenarten, die dem Entwicklungsziel entgegenstehen bzw. dafür nicht geeignet sind, sind zurückzudrängen bzw. zu entfernen.</p>
	Aufforstung und Entwicklung von edellaubholzreichen Laubmischwaldflächen	13	1.3.2	<p>Maßnahmenfläche (MF-WEN) Wieder- / Erstaufforstung von edellaubholzreichem Laubmischwald:</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF-WEN bezeichneten Fläche sind edellaubholzreiche Laubmischwälder mit dem Entwicklungsziel eines Hainsimsen-Buchenwaldes (<i>Luzulo-Fagetum</i>) mit Edellaubholzarten wie Winter-Linden, Berg-Ahorn aufzuforsten und dauerhaft zu entwickeln.</p> <p>Für die Aufforstung sind Pflanzen aus der Artenliste für Waldflächen gemäß Anhang zu verwenden. Auch eine gelenkte Sukzession in Richtung des Entwicklungszieles ist zulässig. Pflanzenarten, die dem Entwicklungsziel</p>

				entgegenstehen bzw. dafür nicht geeignet sind, sind zurückzudrängen bzw. zu entfernen.
	Aufforstung und Entwicklung von Feucht- und Bruchwaldflächen	13	1.3.3	<p>Maßnahmenfläche (MF-WFN) Wieder- / Erstaufforstung von Feucht- und Bruchwald mit naturnaher Gestaltung des Winterbaches:</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF-WFN bezeichneten Fläche sind Feucht- und Bruchwälder mit dem Entwicklungsziel eines Traubenkirschen-Eschenwaldes (<i>Pruno-Fraxinetum</i>) bzw. Eichen-Hainbuchenwaldes (<i>Stellario Carpinetum</i>) aufzuforsten und dauerhaft zu entwickeln. In den Flächen ist der naturnahe Lauf des Winterbaches mit Begleitvegetation zu fördern, und in dessen Umfeld sind wechselfeuchte Kolke oder Mulden bis ca. 10 m² anzulegen bzw. zu erhalten.</p> <p>Für die Aufforstung sind Pflanzen aus der Artenliste für Waldflächen gemäß Anhang zu verwenden. Auch eine gelenkte Sukzession in Richtung des Entwicklungszieles ist zulässig. Pflanzenarten, die dem Entwicklungsziel entgegenstehen bzw. dafür nicht geeignet sind, sind zurückzudrängen bzw. zu entfernen.</p>
		13	1.4	Maßnahmen zur Entwicklung / Erhaltung eines Waldmantels
	Erhaltung und Entwicklung von Waldmantelflächen	13	1.4.1	<p>Maßnahmenfläche (EWR) Erhaltung und Entwicklung eines gestuften Waldmantels:</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung mit EWR bezeichneten Fläche ist der bestehende gestufte Waldmantel zu erhalten und durch entsprechende Pflege zu entwickeln.</p> <p>Im Waldmantel sind in unregelmäßigen Abständen Lücken freizuhalten (Anteil an der gesamten Pflanzfläche ca. 20 %), die in Folge der freien Sukzession zu überlassen sind.</p> <p>Bei Nachpflanzungen sind Pflanzen aus der Artenliste für Waldränder gemäß Anhang zu verwenden. Dabei muss ein Randbereich zur Entwicklung eines Graut/Grassaumes belassen werden.</p>
	Neuanlage und Entwicklung von Waldmantelflächen	13	1.4.2	<p>Maßnahmenfläche (MF-WR) Neuanlage eines gestuften Waldmantels:</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung mit MF-WR bezeichneten Fläche ist ein abwechslungsreicher, unterschiedlich breiter und geschwungen verlaufender gestufter Waldmantel mit</p>

				<p>Kraut/Grassaum aus dem Bestand zu entwickeln bzw. neu anzulegen und zu erhalten.</p> <p>Bei Pflanzung von Kleinbäumen und Sträuchern im Waldmantel ist ein Pflanzabstand 2,00 m x 2,00 m vorzusehen. Die Pflanzung erfolgt als Winkelpflanzung. Im Waldmantel sind in unregelmäßigen Abständen Lücken freizuhalten (Anteil an der gesamten Pflanzfläche ca. 20 %), die in Folge der freien Sukzession zu überlassen sind.</p> <p>Zu verwenden sind Pflanzen aus der Artenliste für Waldränder gemäß Anhang. Dabei muss ein Randbereich zur Entwicklung eines Graut/Grassaumes belassen werden.</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">EG</div>	Erhaltung und Entwicklung von Gewässern	13	2	<p>Gewässerflächen</p> <p>Maßnahmenfläche (EG) Erhaltung und Entwicklung von Gewässer:</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung mit EG bezeichneten Flächen sind die bestehenden Gewässer zu erhalten und durch entsprechende Pflege zu entwickeln.</p> <p>Bei eventuellen Nachpflanzungen sind Pflanzen aus der Artenliste für Gewässerrand gemäß Anhang zu verwenden.</p>
		13	3	<p>Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft</p>
		13	3.1	<p>Ökologische Überwachung:</p> <p>Für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine qualifizierte Ausführungsplanung vorzulegen. Für die Überwachung der Ausführung und die Qualitätskontrolle ist eine Bauleitung mit nachzuweisender naturschutzfachlich-ökologischer Qualifikation erforderlich.</p>

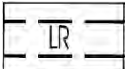
		14	o	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)									
		14	1	Festgesetzte Laubbäume sind entsprechend der Pflanzliste und der festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.									
		14	2	<u>Parkplätze / Stellplätze:</u> Für je 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft gegebenenfalls durch Nachpflanzung zu erhalten. Die offene Pflanzfläche für Bauminseln ist mindestens in einer Größe von 4 m ² anzulegen.									
		14	3	<u>Mindestpflanzenqualitäten:</u> <table border="1" data-bbox="794 860 1458 1330"> <tr> <td>Bäume auf Parkplätzen</td> <td>Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm</td> </tr> <tr> <td>Bäume auf sonstigen Flächen</td> <td>Hochstamm oder Stammbusch 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm</td> </tr> <tr> <td>Sträucher</td> <td>Größe 80-100 cm ohne Ballen</td> </tr> <tr> <td>Kletterpflanzen</td> <td>Größe 100-150 cm</td> </tr> </table>		Bäume auf Parkplätzen	Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm	Bäume auf sonstigen Flächen	Hochstamm oder Stammbusch 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm	Sträucher	Größe 80-100 cm ohne Ballen	Kletterpflanzen	Größe 100-150 cm
Bäume auf Parkplätzen	Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm												
Bäume auf sonstigen Flächen	Hochstamm oder Stammbusch 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm												
Sträucher	Größe 80-100 cm ohne Ballen												
Kletterpflanzen	Größe 100-150 cm												
		15	o	Immissionsschutz									
		15	1	In den nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Sondergebiet Freizeitpark LEGOLAND sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L _{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten: Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, zu erfolgen.									




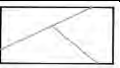


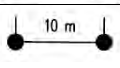
				<p>Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Flächenbezeichnung</th> <th>Flächengröße</th> <th>L_{EK,tags}</th> <th>L_{EK,nachts}</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SO-1</td> <td>197.750 m²</td> <td>55 dB(A)</td> <td>39 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>SO-2</td> <td>241.790 m²</td> <td>60 dB(A)</td> <td>44 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>SO-3</td> <td>209.180 m²</td> <td>63 dB(A)</td> <td>48 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>SO-4</td> <td>121.560 m²</td> <td>64 dB(A)</td> <td>49 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>SO-5</td> <td>15.280 m²</td> <td>-- dB(A)</td> <td>-- dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb / Betriebsteil bzw. bei Änderungsgenehmigungs-anträgen von bestehenden Betrieben / Betriebsteilen anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} ergeben, eingehalten werden. Die Relevanzgrenze aus der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.</p> <p>Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche (Kontingentfläche) heranzuziehen.</p>	Flächenbezeichnung	Flächengröße	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}	SO-1	197.750 m ²	55 dB(A)	39 dB(A)	SO-2	241.790 m ²	60 dB(A)	44 dB(A)	SO-3	209.180 m ²	63 dB(A)	48 dB(A)	SO-4	121.560 m ²	64 dB(A)	49 dB(A)	SO-5	15.280 m ²	-- dB(A)	-- dB(A)
Flächenbezeichnung	Flächengröße	L _{EK,tags}	L _{EK,nachts}																									
SO-1	197.750 m ²	55 dB(A)	39 dB(A)																									
SO-2	241.790 m ²	60 dB(A)	44 dB(A)																									
SO-3	209.180 m ²	63 dB(A)	48 dB(A)																									
SO-4	121.560 m ²	64 dB(A)	49 dB(A)																									
SO-5	15.280 m ²	-- dB(A)	-- dB(A)																									
		15	2	<p>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber, sowie Mitarbeiter dürfen errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter, immissionsrelevanter Flächen die Anforderungen der TA Lärm nicht überschreiten. Hierbei ist auf die tatsächlichen und zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten Emissionskontingente abzustellen.</p>																								

		15	3	<p><i>Zugänglichkeit der Norm:</i></p> <p><i>Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt. Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Günzburg eingesehen werden.</i></p>
		15	4	<p><i>Hinweis:</i></p> <p><i>Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der o.g. Emissionskontingente erforderlich.</i></p>
		16	o	Altlasten
		16	1	Bei Freiflächengestaltungen ist durch einen Sachverständigen nach § 18 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) baubegleitend eine Überprüfung vorzunehmen, um Gefährdungen im bodenschutzrechtlichen Sinne beim Pfad Boden-Mensch auszuschließen. Auf Untersuchungen kann verzichtet werden, wenn sofort Maßnahmen nach Nr. 16.2 ergriffen werden. Wohn-, Spiel- und sonstige Freiflächen des Ferienresorts werden nach den entsprechenden Vorgaben der BBodSchV beurteilt.
		16	2	Treten Belastungen oberhalb von Prüfwerten oder Prüfwertvorschlägen auf, muss die obere Bodenschicht mindestens in nutzungsorientierter Höhe aus unbelastetem Boden hergestellt werden (Z O gemäß Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall vom 06.11.1997 [LAGA M20]). Dies kann durch die Zufuhr externen unbelasteten Bodens geschehen oder durch geprüften Aushub/Haufwerke vom vorhandenen Gelände.
		16	3	Der Anbau von Nutzpflanzen ist nicht zulässig.
		17	o	Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)
		17	1	<p>Gestaltung der Parkplätze und Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO):</p> <p>Die Zufahrten und Fahrgassen zum Kernparkplatz in SO-1 können asphaltiert werden. Die Fahrgassen</p>

				<p>zu den Ergänzungsstellplätzen sind wasserdurchlässig herzustellen.</p> <p>Oberirdische Stellplätze für PKW sowie Stellplätze für Reisemobile und Caravans sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundenen Decken).</p>
--	--	--	--	--

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			1	Auf Grund der Altlastsituation ist eine (<u>gezielte</u>) Versickerung nach den Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) innerhalb des Plangebietes nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis möglich.
			2	Eine <u>breitflächige</u> Versickerung über den Oberboden bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.
			3	<p>Für eine Einleitung von Niederschlagswasser in Vorfluter oder eine Versickerung ist rechtzeitig eine erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Günzburg zu beantragen.</p> <p>Das Einleiten in einen Vorfluter kann unter den Voraussetzungen der der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erlaubnisfrei sein (insbesondere bei zu entwässernder Fläche unter 1.000 m²).</p> <p>Solange das Grundstück im Altlastkataster enthalten ist, kommt aber kein erlaubnisfreies Versickern in Betracht (§ 1 der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV).</p> <p>Falls weniger als von 3 ha Fläche eingeleitet wird, ist die Stadt Günzburg selbst für die wasserrechtliche Erlaubnis zuständig (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 a GrKrV), ansonsten das Landratsamt Günzburg.</p> <p>Im wasserrechtlichen Verfahren holt die jeweilige Genehmigungsbehörde zwingend ein wasserwirtschaftliches Gutachten ein (in der Regel bei der fachkundigen Stelle beim Landratsamt Günzburg). Im Gutachten wird die Altlastenproblematik mit geprüft.</p>
			4	Die <u>fachlichen Fragen</u> , z. B. zu der Möglichkeit einer Versickerung und zu einer notwendigen Rückhaltung von Regenwasser, sind mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth als Fachbehörde zu klären.
	Leitungsrecht		5	Gemäß der Kennzeichnung in der Planzeichnung werden Schutzstreifen als mit Leitungsrechten zu

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen																
				belastende Flächen (LR) zugunsten der LEW Netzservice GmbH, Günzburg, festgesetzt. Die Schutzbereiche der 20-kV-Kabel betragen jeweils 1,0 m beiderseits der Leitungsachse. Sie sind von Bebauung und tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.																
	Bezeichnung von Flächen mit Wald nach Waldgesetz		6	Wald nach Waldgesetz																
	Bezeichnung von Flächen mit Waldrand nach Waldgesetz		7	Waldrand nach Waldgesetz																
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne		8	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne																
	Flurstücksgrenze		9																	
	Flurstücksnummer		10																	
	Bestehendes Gebäude		11																	
	Maßkette		12																	
<table border="1" data-bbox="197 1249 319 1370"> <tr><td colspan="2">Art der baulichen Nutzung</td></tr> <tr><td colspan="2">max. Höhe baulicher Anlagen</td></tr> <tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>-</td></tr> <tr><td>Bauweise</td><td>-</td></tr> </table>	Art der baulichen Nutzung		max. Höhe baulicher Anlagen		Grundflächenzahl (GRZ)	-	Bauweise	-	Nutzungs-schablone		13	Inhalt der Nutzungsschablone <table border="1" data-bbox="785 1294 1152 1639"> <tr><td colspan="2">Art der baulichen Nutzung</td></tr> <tr><td colspan="2">max. Höhe baulicher Anlagen</td></tr> <tr><td>Grundflächenzahl (GRZ)</td><td>-</td></tr> <tr><td>Bauweise</td><td>-</td></tr> </table>	Art der baulichen Nutzung		max. Höhe baulicher Anlagen		Grundflächenzahl (GRZ)	-	Bauweise	-
Art der baulichen Nutzung																				
max. Höhe baulicher Anlagen																				
Grundflächenzahl (GRZ)	-																			
Bauweise	-																			
Art der baulichen Nutzung																				
max. Höhe baulicher Anlagen																				
Grundflächenzahl (GRZ)	-																			
Bauweise	-																			

C) Anhang

Artenliste Pflanzen (außer Waldflächen)

Für die festgesetzten Sondergebiete (SO-1 bis SO-3) und privaten Grünflächen (G-1 und G-2) sind folgende Arten zulässig:

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung	SO	G-1 / G-2
Großbäume / Gehölze I. Ordnung			
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	X	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	X	x
<i>Aesculus hippocastabum</i>	Kastanie	X	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	X	x
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	X	x
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	X	x
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	X	x
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	X	x
Einzelbäume			
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	X	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	X	x
<i>Betula pendula</i>	Birke	X	x
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie	X	
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	X	x
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	X	x
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X	x
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere	X	x
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere	X	x
<i>Sorbus thuringiaca</i>	Eberesche	X	x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	X	x
robuste lokale Sorten	Obstbäume	X	x
Sträucher und Blütingehölze			
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	X	x
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	X	x
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffliger Weißdorn	X	x
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffliger Weißdorn	X	x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	X	x
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	X	x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	X	x
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	X	x
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	X	x
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose	X	x

Rosa canina	Hundsrose	X	x
Rosa gallica	Essig-Rose	X	x
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	X	x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	X	x
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder	X	x
Salix spec.	Weiden in Sorten	X	x
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	X	x
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball	X	x
Kletterpflanzen			
<u>Selbstklimmer</u>			
Parthenoc. tricusp.	Kletterwein	X	x
Hedera helix	Efeu	X	x
Parthenocissus quin.	Wilder Wein	X	x
<u>Gerüstkletterpflanzen</u>			
Vitis vinifera	Weinrebe	X	x
Humulus lupulus	Hopfen	X	x
Clematis montana	Berg-Waldrebe	X	x
Clematis vitalba	Gewöhnl. Waldrebe	X	x
Polygonum auberti	Knöterich	X	x
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier	X	x
Lonicera periclym.	Waldgeißblatt	X	x

Artenliste Waldflächen (Waldinnenbereich und Waldmantel)

Für die festgesetzten Maßnahmenflächen und Waldbereiche sind folgende Arten zulässig:

Botanischer Name	Deutsche Bezeichnung	Qualität	Her-kunft	MF-W MF-WN EA	EW MF-WEN EA	EG MF-WFN	EWR MF-WR
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	1+2, 3j.v. 140-180	80108	x(x)	x		
Acer campstre	Feld-Ahorn	2xv o.B. 125-150		X			x
Alnus glutinosa	Schwarzerle	1+2, 3j.v. 140-180	80207			x	
Betula pubescens	Moorbirke	2xv o.B. 125-150				x	
Carpinus betulus	hainbuche	1+2, 3j.v. 140-180		x(x)	x		x
Cornus mas	Kornelkirsche	Str 2xv o.B. 60-100					x(x)
Cornus sanguinea	Roter hartriegel	Str 2xv o.B. 60-100					x(x)
Corylus avellana	Hasel	Str 2xv o.B. 60-100					x(x)
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str 2xv o.B. 60-100					x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str 2xv o.B. 60-100					x(x)
Fagus sylvatica	Rot-Buche	1+2, 3j.v. 140-180	81024	X	x		
Ligustrum vulgare	Liguster	Str 2xv o.B. 60-100					x(x)
Lonicera xylosteum	Gew.Heckenkirsche	Str 2xv o.B. 60-100					x(x)

Prunus avium	Vogelkirsche	1+2, 3j.v. 120-150			x		x
Prunus padus	Traubenkirsche	1+2, 3j.v. 120-150				x	x
Prunus spinosa	Schlehndorn	Str 2xv o.B. 60-100					x
Quercus robur	Stieleiche	1+2 3/4j.v. 120-150	81709		x	x	
Rhamnus frangula	Faulbaum	Str 2xv o.B. 60-100				x	
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	Str 2xv o.B. 60-100				x	x
Rosa canina	Hundsrose	Str 2xv o.B. 60-100					x
Salix alba	Silberweide	2xv o.B. 100-150				x	
Salix fragilis	Bruchweide	o+1, Sth 80-120				x	
Salix purpurea	Purpurweide	o+1, Sth 80-120				x	
Salix viminalis	Korbweide	o+1, Sth 80-120				x	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str 2xv o.B. 60-100					x
Sorbus aucuparia	Eberesche	2xv o.B. 125-150		x(x)			x
Sorbus domestica	Speierling	2xv o.B. 125-150		x(x)			x
Sorbus torminalis	Elsbeere	2xv o.B. 125-150		x(x)			x
Tilia cordata	Winter-Linde	1+2, 3j.v. 120-150	82307		x		x
Ulmus glabra	Feld-Ulme	1+2, 3j.v. 140-180			x		X
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Str 2xv o.B. 60-100					x
Viburnum opulus	Schneeball	Str 2xv o.B. 60-100				x	x

Hinweise:

Bäume sind als Heister oder Lohden zu pflanzen, Herkünfte soweit vorliegend gemäß forstlichem Saat- und Pflanzgutgesetz.

MF-W Laubmischwald (Wiederaufforstung)

MF-WN Laubmischwald (Erst- und Wiederaufforstung)

EW edellaubholzreicher Laubmischwald (Erhaltung und Entwicklung)

MF-WEN edellaubholzreicher Laubmischwald (Erst- und Wiederaufforstung)

EG Erhaltung und Entwicklung Gewässer

MF-WFN Feuchtwald (Erst- und Wiederaufforstung)

EWR Waldmantel (Erhaltung und Entwicklung)

MF-WR Waldmantel (Entwicklung oder Neuanlage)

EA Wald auf Ersatzaufforstungsflächen in den Satellitengeltungsbereichen 2 und 3

Stadt Günzburg

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ mit integriertem Umweltbericht und Grünordnungs- plan

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Endfassung 25.01.2019

Herausgeber

Stadt Günzburg

Bearbeitung

planungsgruppe stahlecker
Feuerseeplatz 3
70176 Stuttgart
Tel. 0711 6360030
mail@pg-s.de
www.pg-s.de

INHALT

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	5
1.1	Verfahrensablauf.....	5
2	Anlass, Ziele und Erfordernis sowie Inhalt der Planung	6
2.1	Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung	6
2.2	Inhalt der Planung.....	8
3	Lage des Plangebietes und städtebauliche Ausgangsposition.....	8
3.1	Lage im Stadtgebiet	8
3.2	Bestand / Struktur / Stadt- und Landschaftsbild	9
3.3	Bestand und gegenwärtige Nutzung außerhalb des Plangebiets	9
3.4	Erschließung.....	9
3.5	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft.....	9
4	Rahmenbedingungen der Planung	10
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	10
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	10
4.1.2	Flächennutzungsplan	10
4.1.3	Bestehende Bebauungspläne	10
4.2	Bestehende Untersuchungen und Gutachten.....	12
4.2.1	Altlasten	12
4.2.2	Schallgutachten	12
4.2.3	Denkmalschutz	16
5	Integrierter Umweltbericht / Umweltprüfung	17
5.1	Gesetzliche Grundlage	17
5.2	Abgrenzung der Untersuchungsräume - Umfang und Detaillierungsgrad.....	17
5.3	Schutzgebiete	18
5.4	Verbale Betrachtung der Schutzgüter mit Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung	18
	Schutzgut Mensch	18
	Schutzgut Arten und Biotop – Pflanzen und Tiere	20
	Schutzgut Boden	21
	Schutzgut Wasser	22
	Schutzgut Klima / Luft.....	23
	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	24
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25

Forstwirtschaft	25
Natura 2000 - Fauna-Flora-Habitat-Erheblichkeitsprüfung	25
Sonstige Schutzgebiete	26
Emissionen, Abfall und Abwasser	26
Energieverwendung.....	26
5.5 Bilanzierung	26
5.5.1 Ergebnis der Bilanzierung des naturschutzfachlichen Ausgleichs - Defizit.....	27
5.5.2 Potential für naturschutzfachlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches (externe Ausgleichsmaßnahmen)	27
5.5.3 Potential für naturschutzfachlichen Ausgleich auf Rohbodenflächen (interne Ausgleichsmaßnahmen).....	27
5.5.4 Ergebnis der Bilanzierung - Gesamtbetrachtung	27
6 Begründung der Festsetzungen	28
6.1 Räumlicher Geltungsbereich	28
6.2 Art der baulichen Nutzung.....	28
6.2.1 Gebietscharakter	28
6.2.2 Art der zulässigen Nutzung	28
6.3 Maß der baulichen Nutzung	32
6.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	33
6.5 Bauweise	34
6.6 Bestehende Leitungen im Plangebiet.....	35
6.7 Private Grünflächen	35
6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	35
6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung	36
6.10 Ersatzaufforstungen in den Satelliten-Geltungsbereichen	36
6.11 Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung	36
6.12 Ökologische Überwachung	36
6.13 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.....	36
6.14 Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung	37
6.15 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....	37
Niederschlagswasser / Bodenversiegelung	37
Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	37
7 Wesentliche Auswirkungen der Planung	37
7.1 Verkehrserschließung	37

7.2	Ver- und Entsorgung	38
7.2.1	Strom- / Wasserversorgung.....	38
7.2.2	Gasversorgung	38
7.2.3	Abfallbeseitigung	38
7.2.4	Abwasserbeseitigung	38
7.2.5	Niederschlagswasserbehandlung.....	38
7.2.6	Leitungsrechte	39
7.3	Naturschutz und Landschaftspflege	39
7.4	Ausgleich nach Waldgesetz	39
7.5	Immissionsschutz.....	42
7.6	Sonstige Auswirkungen.....	42
8	Städtebauliche Statistik.....	42
9	Anlagen.....	43

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Für weite Teile des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ auf der Gemarkung Deffingen besteht bereits seit 1999 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 80 „Deffingen Süd“). Eine östliche Teilfläche davon wurde 2003 durch den Bebauungsplan Nr. 81 „Feriendorf LEGOLAND“ ersetzt. Für diesen Bebauungsplan Nr. 81 wurde am 25.07.2011 ein Änderungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Günzburg gefasst mit dem Ziel, seinen Geltungsbereich nach Westen auf die südliche Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 80 und den noch nicht überplanten östlichen Waldbereich des ehemaligen Muna-Geländes auszuweiten. Damit werden alle Flächen im Stadtteil Deffingen, die zum Freizeitresort LEGOLAND gehören, in einem Bebauungsplan zusammengefasst. Die Umbenennung von Freizeitpark in „Freizeitresort“ gibt die Entwicklungsrichtung zu einem breiteren, ganzjährigen Angebot treffender wieder.

Am 14.07.2011 fand vorab bereits ein Scopingtermin statt. Im Anschluss daran wurde der Vorentwurf dieser Änderung öffentlich durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach diesem Verfahrensschritt wurden die eingegangenen Stellungnahmen aufgearbeitet und insbesondere für den erforderlichen forstlichen Ausgleich geeignete Ausgleichsflächen gesucht. Ein Anteil der erforderlichen Flächen war bereits vertraglich gesichert und ist 2013 aufgeforstet worden, so dass die Basis für die Fortführung des Verfahrens gegeben ist. Mit den letzten im Frühjahr 2018 erfolgten Ersatzaufforstungen wurde der gesamte forstliche Ausgleich erbracht.

Im nächsten Verfahrensschritt wurde in der Zeit vom 8.09.2014 bis einschließlich 8.10.2014 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Inzwischen wurde die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes weitergeführt und in ein paar Punkten überarbeitet. So werden mit der Neubearbeitung z.B. für das Gesamtgelände Baugrenzen festgesetzt und für Mitarbeiterwohnungen ein zusätzliches Sondergebiet SO 5 ausgewiesen. Zudem wurden Abstandsflächen zwischen der Waldgrenze und Baugrenzen eingearbeitet. Auch einige Festsetzungen wurden angepasst bzw. präzisiert. Mit dieser überarbeiteten Entwurfsplanung wurde nun eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie eine erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Aus diesem Beteiligungsverfahren resultieren nur kleinste redaktionelle Änderungen in der Begründung. Der Satzungsbeschluss im Stadtrat wurde am 18.02.2019 gefasst.

Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg geändert (15. Änderung).

2 ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS SOWIE INHALT DER PLANUNG

2.1 Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

Die Betreiber des Freizeitparks LEGOLAND in Günzburg planen in den nächsten Jahren Veränderungen innerhalb des Geländes und umfangreiche Erweiterungen auf bisher noch nicht bebauten oder überplanten Flächen.

Bei den möglichen Entwicklungen handelt es sich zum Beispiel um neue Attraktionen im Park, die Schaffung von In-door-Aktivitäten zur Überbrückung ungünstiger Witterungen, weitere Stellplätze für Wohnmobile, zusätzliche Ferienhäuser und Hütten aber auch die Errichtung von Hotels und Motels einschließlich begleitenden Gastronomieeinrichtungen. Weiter ist an zusätzliche Spielmöglichkeiten und möglicherweise Ganzjahresaktivitäten (z.B. Wellnesseinrichtungen, Schwimmbad) gedacht. Einhergehend mit der Erweiterung des Freizeitparks werden zusätzliche Service- und Verwaltungseinrichtungen wie beispielsweise Flächen für Anlagen zur Beherbergung von Mitarbeitern erforderlich sowie zusätzliche Stellplätze, evtl. auch in Form von Parkdecks.

Mit den vorgesehenen Projekten wird eine angemessene Weiterentwicklung des Bestandes des Freizeitparks angestrebt. Dabei ist eine weitgehende Flexibilität und rasche Umsetzbarkeit von einzelnen Maßnahmen für den dauerhaften Betrieb von Vorteil. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll u.a. eine einfachere Handhabung des Bebauungsplans erreicht werden. Dies ist möglich, weil entwicklungsbedingte Unsicherheiten aus der Erstaufstellung des Bebauungsplans zwischenzeitlich entfallen sind.

Die Erweiterung des Bebauungsplans nach Osten in den Wald hinein scheint der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 entgegenzuwirken, bei der das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden stärker als bisher in das Blickfeld tritt. Nach § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dadurch wird die Bodenschutzklausel in § 1a Absatz 2 BauGB deutlich stärker betont. Der Inanspruchnahme von Freiflächen durch Bauleitplanungen sollen Ermittlungen zu Innenentwicklungspotenzialen zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Leerstand in Gebäuden, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können. Im Hinblick auf die durchgeführte Ansiedlung des Freizeitparks LEGOLAND und die seitdem stattgefundenen Entwicklungen ist eine Verlagerung auf innerstädtische Bereiche nicht zielführend. Sinnvoll kommen für Erweiterungen nur Flächen im Anschluss an den Bestand in Betracht.

Zur Vorgeschichte und dem Vertrauensschutz gehören, dass die Fa. LEGO ursprünglich ein wesentlich kleineres Grundstück gesucht hat. Die Eigentümerin (Bundesrepublik Deutschland) wollte jedoch nur das Gesamtgrundstück verkaufen. Die Fa. LEGO nahm das Grundstück in diesem Umfang nur unter der Zusicherung, eine Entwicklung auch im Osten durchführen zu können, die zunächst unbestimmt war. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Osten des Grundstücks damals als Platzhalter ein „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ dargestellt.

Bei der östlichen Waldfläche handelt es sich nicht um ungestörte landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Böden, sondern um Flächen, die durch die großflächige Entmünitionierung grundlegend in Mitleidenschaft gezogen wurden (Totaleinschlag von Waldbäumen). Auf eine gezielte Wiederaufforstung wurde durch die Forstbehörde verzichtet und eine Bewaldung im Rahmen der Sukzession als Zwischenlösung akzeptiert, weil eine bauliche

Nutzung zu erwarten und zugesagt war.

Der Freizeitpark LEGOLAND wurde gezielt außerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt und im Wald angesiedelt, um in einer störungsfreien Waldkulisse den Park zu entwickeln. Auch vor dem Hintergrund der Vorgeschichte kann die Erweiterung der Anlage zum Resort nur am bestehenden Standort stattfinden.

Bisherige bauleitplanerische Vorgaben:

Derzeit bestehen für das Gesamtgrundstück LEGOLAND verschiedene Bebauungspläne mit verschiedenen bauleitplanerischen Vorgaben. Das Gebiet gliedert sich momentan in drei Bereiche:

- die südliche Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 80 „Deffingen Süd“
- den Bebauungsplan Nr. 81 „Feriendorf LEGOLAND“
- einen noch nicht überplanten östlichen Waldbereich

Für die Umsetzung der Ziele des Entwicklungskonzeptes wird die Einzeländerung der Bebauungspläne Nr. 80 und Nr. 81 sowie die Neuaufstellung eines östlichen Bebauungsplanes in praktisch drei getrennten Verfahren als nicht zielführend angesehen. Stattdessen wird ein Bebauungsplan für das Gesamtgelände „Freizeitresort LEGOLAND“ erstellt. Dazu soll der bisherige Bebauungsplan Nr. 81 „Feriendorf LEGOLAND“ nach Westen und Osten erweitert werden, dass er den gesamten zukünftigen Freizeitpark und dessen Randeingrünung umfasst.

Wesentliche Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 wird der Freizeitpark mit dessen Nebenanlagen thematisch entflochten von den nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen und Verkehrsanbindungen, die dem bisherigen Bebauungsplanes Nr. 80 zugeordnet bleiben.

Die bestehende strenge Aufteilung der Sondergebiete in Bereiche für den Freizeitpark (SO-F2 und SO-F4) bzw. für Service- und Administration (SO-F1 und SO-F3) wird weitgehend aufgehoben, um die Gestaltungsfreiheit innerhalb des Gebietes zu erhöhen. Eine zusätzliche Sondergebietsfläche SO-5 soll Anlagen zur Beherbergung von Mitarbeitern ermöglichen. Dieser neu abgegrenzte Bereich betrifft auch eine Überlagerungsfläche im bestehenden Bebauungsplan Nr. 81.

Gleichzeitig soll die Festsetzungsdichte reduziert werden. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird dabei reduziert und richtet sich nach einer tatsächlich realistischen Nutzungsmöglichkeit innerhalb der Sondergebietsflächen.

Gewünschte Nutzungen, wie Hotelneubauten mit entsprechender Geschosshöhe oder Flächen schonende Parkierungskonzepte (z.B. Parkdecks) sind im Bebauungsplan bisher ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen zukünftig ermöglicht werden.

Wesentliche Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 81:

Auch dieser Bebauungsplan enthält sehr kleinteilige ordnende Vorgaben für das Feriendorf. Über den Betrieb eines reinen Feriendorfes hinausgehende Nutzungen, wie zum Beispiel die Anlage von Hotels, sind nicht zulässig.

Zur Umsetzung der Planungsideen soll mehr Spielraum gewährt und zusätzliche Nutzungen ermöglicht werden. Die derzeit zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 wird deutlich reduziert und richtet sich auch hier nach einer tatsächlich realistischen Nutzungsmöglichkeit innerhalb der Sondergebietsflächen.

Noch nicht überplanter östlicher Waldbereich:

Für die östliche Waldfläche des ehemaligen Muna-Areals wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt.

Entsprechend den Entwicklungsideen sollen hier ergänzende Nutzungen in enger Verknüpfung mit den bestehenden Anlagen im Freizeitpark und Feriendorf ermöglicht werden. Nach dem Konzept sind hier ein Hotel / Motel, eine Erweiterung des Feriendorfes, zusätzliche Outdoor-Attraktionen und Aktivitätsflächen, Spielbereiche, Restaurants sowie Einrichtungen im Bereich Bad / Wellness, jeweils mit Parkplatzflächen, denkbar.

2.2 Inhalt der Planung

Der Bebauungsplan beinhaltet zukünftig den gesamten Bereich des Freizeitparkes LEGOLAND. Die bebaubaren Flächen werden als Sondergebiet Freizeitpark festgesetzt (SO-1 bis SO-5).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden möglichst vereinfacht und betreffen insbesondere die Themen:

- Zweckbestimmung des Freizeitparkes
- Bestimmung der Art der baulichen Nutzung
- Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)
- Festsetzung von Bauflächen durch Baugrenzen
- Regelungen zu Verkaufsflächen
- Höhenbeschränkung von Gebäuden und Attraktionen
- Gliederung des Gebietes durch Grünzäsuren
- Eingrünung des Gebietes
- Regelung naturschutzfachlicher Eingriff / Ausgleich sowie Ersatzaufforstung

3 LAGE DES PLANGEBIETES UND STÄDTEBAULICHE AUSGANGSPOSITION

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Süden der Stadt Günzburg südlich der Bundesautobahn 8.

Es wird begrenzt durch das Handels- und Gewerbegebiet „Deffingen Süd“ (Kimmerle-Areal) im Norden, Waldflächen im Nordosten, Osten und Süden sowie der Bundesstraße B16 im Westen. Die Südgrenze bildet die Gemarkungsgrenze Deffingen mit Kleinkötz.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 125,4 ha.

3.2 Bestand / Struktur / Stadt- und Landschaftsbild

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich bereits der Freizeitpark LEGOLAND mit begleitenden Service-, Verwaltungs- und Parkplatzflächen. Im Mittelteil befindet sich das Feriendorf. Zwischen dem Feriendorf und dem Freizeitpark sowie östlich des Feriendorfes befinden sich noch entwicklungsfähige Flächen, die teilweise noch bewaldet, größtenteils jedoch nach der Entmunitonierung der Sukzession überlassen wurden.

Die Sondergebiete im Plangebiet sind ringsum von einem geschlossenen Waldgürtel (Kullissenwald) umgeben. Wahrnehmbar ist der Freizeitpark von außen durch den Aussichtsturm mit Fahrgeschäft sowie der 2014 in Betrieb gegangenen Königsburg. Die überwiegende Zahl der bestehenden Stellplätze ist wasserdurchlässig befestigt, die Erschließungsflächen sind asphaltiert. In allen bisher genutzten Bereichen sind teils groß-, teils kleinflächige Freibereiche als Rasen- oder Pflanzflächen angelegt und dicht mit einzelnen Baum- und Gehölzgruppen bepflanzt.

3.3 Bestand und gegenwärtige Nutzung außerhalb des Plangebiets

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein in Entwicklung befindliches Handels-, Gewerbe- und Industriegebiet. Im Osten schließen sich Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden schließen sich ausgedehnte Waldflächen an. Im Südwesten befindet sich die Waldsiedlung auf der Gemarkung Kleinkötz. Westlich der direkt angrenzenden Bundesstraße B16 befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet.

3.4 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Freizeitparks LEGOLAND erfolgt über einen Kreisverkehr mit Anbindung an die Bundesstraße B16 und weiter an die Bundesautobahn A8.

Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben unverändert bestehen.

3.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Biotopkartierte Bestände / Schutzgebiete im Gebiet und in der Umgebung

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Schutzgebiete oder biotopkartierte Bestände vorhanden. Lediglich der Waldstreifen östlich der B16 und südlich der LEGOLAND-Allee ist im Waldfunktionsplan als „Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“ und zusätzlich entlang der B16 als „Wald mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Verkehrswegen“ gekennzeichnet (Waldfunktionsplan, Teilabschnitt Iller (15), Stand Teilfortschreibung 2009).

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern vom 22.08.2013 wird eine Gesamtkonzeption zur räumlichen Ordnung und nachhaltigen Entwicklung Bayerns vorgegeben und dabei die aktuellen räumlichen Herausforderungen wie demographischer Wandel, Klimawandel und Wettbewerbsfähigkeit aufgegriffen und ein Beitrag zu deren Bewältigung geleistet. Das Zentrale-Orte-System wurde weiterentwickelt. Im Regierungsbezirk Schwaben bildet die Stadt Günzburg zusammen mit der Stadt Leipheim ein gemeinsames Mittelzentrum (LEP, Anhang 2, Strukturkarte). Ferner liegt es im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm.

Das überarbeitete Landesentwicklungsprogramm beinhaltet das Ziel der Novellierung des Baugesetzbuches, bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen einzuräumen ist. Ziel ist, den Landschaftsverbrauch möglichst einzudämmen und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Landwirtschaftliche Flächen und Waldgebiete sollen erhalten und entsprechend entwickelt werden.

Wie bereits im Kapitel 1.1 beschrieben handelt es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 um die Weiterentwicklung des bereits bestehenden Freizeitparks, die nicht sinnvoll an anderer Stelle erfolgen kann. Vom landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung wird begründbar abgewichen.

4.1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt im Plangebiet zwei Sondergebietsflächen dar, die den Flächennutzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 80 und 81 entsprechen. Ein drittes, östlich daran angrenzendes Sondergebiet beinhaltet die Zuschreibung „Forschung und Entwicklung“.

Das Sondergebiet „Forschung und Entwicklung“ wird durch die Nutzungsänderung durch Freizeitpark ersetzt. Die Flächendarstellung dieses neuen Sondergebietes wird im Vergleich zu seinem Vorgänger vergrößert. Die Sondergebiete werden durch Grünflächen voneinander getrennt und von Waldflächen umgeben. Die sonstigen Ziele des Flächennutzungsplanes entsprechen der Planung. Die Erschließung baut auf dem Bestand auf.

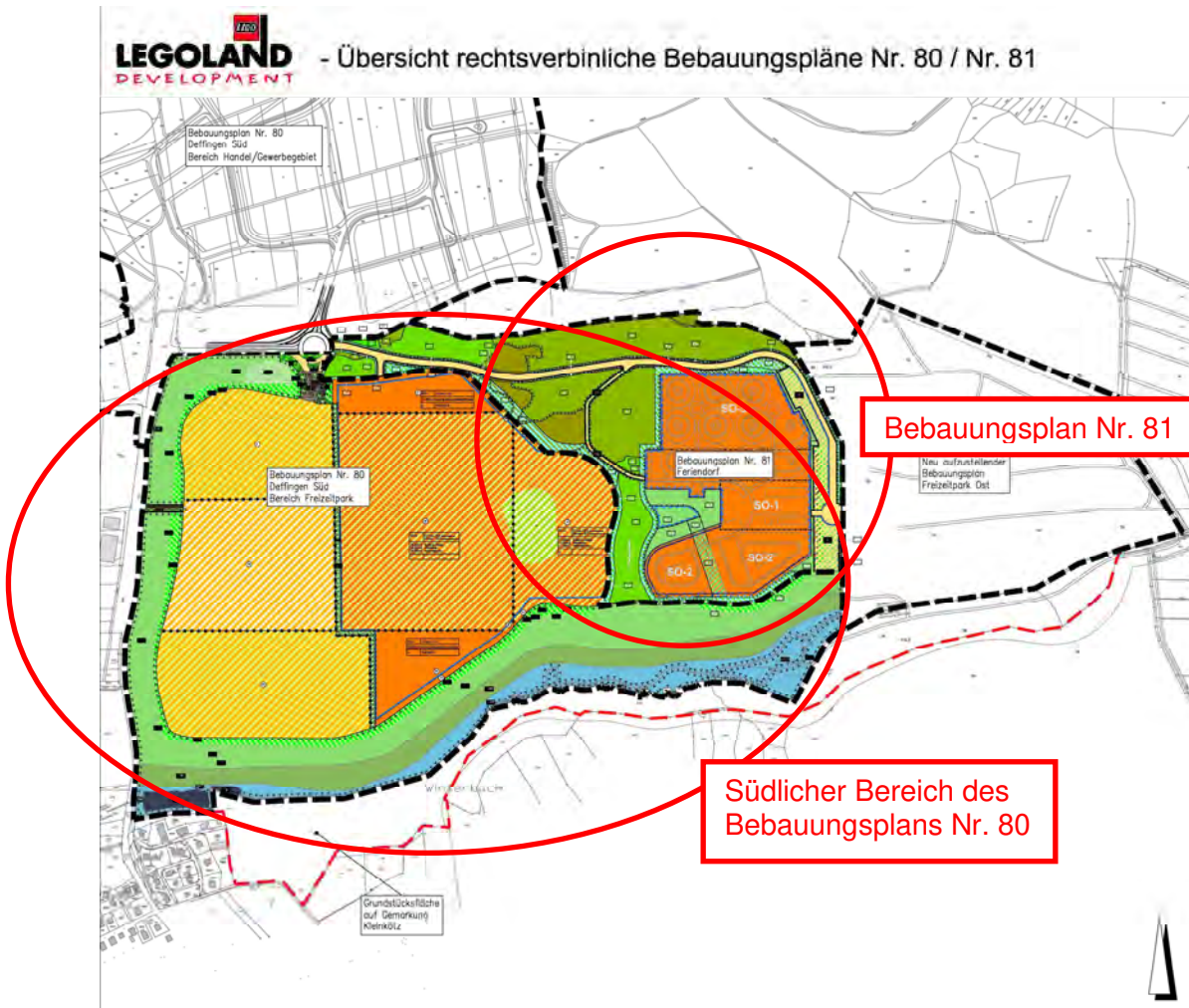
Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wird der geänderte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

4.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Derzeit bestehen für den Freizeitpark LEGOLAND zwei Bebauungspläne (Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 80 „Deffingen Süd“ sowie Bebauungsplan Nr. 81 „Feriendorf LEGOLAND“).

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 beinhaltet zukünftig den südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 80 sowie den bisherigen Bereich des Bau-

ungsplans Nr. 81.



Bestehender Bebauungsplan Nr. 80 „Deffingen Süd“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 80 „Deffingen Süd“ aus dem Jahr 1999 beinhaltet neben dem Freizeitpark auch das nördlich angrenzende Handels- und Gewerbegebiet sowie den Anschluss der Bundesstraße 16 an die Autobahn.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 wird der Freizeitpark LEGOLAND planungsrechtlich in einem einzigen Bebauungsplan erfasst und thematisch von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen und der Verkehrsanbindung entflochten.

Bestehender Bebauungsplan Nr. 81 „Feriendorf LEGOLAND“

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 81 aus dem Jahr 2006 beinhaltet neben den Flächen für das Feriendorf auch die nördliche Gebietseingrünung, den Waldpuffer zum westlichen Freizeitpark sowie die Erschließung des Feriendorfes.

4.2 Bestehende Untersuchungen und Gutachten

4.2.1 Altlasten

Nach dem Krieg wurde Munition aus einem weiteren Umgriff auf dem Gelände mittels Sprengung vernichtet und dadurch teilweise auf dem Gelände wieder verteilt. Abbauprodukte der Sprengmittel haben das Grundwasser belastet. Die Sanierung der Bodenverunreinigungen aus den Hinterlassenschaften der früheren Luftwaffenmunitionsanstalt Kötz (MUNA), Altlastenkataster Nr. 77400831, ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Fläche ist jedoch noch nicht aus dem amtlichen Altlastenkataster entlassen, weil das Grundwasser noch Restbelastungen zeigt.

Für das Plangebiet besteht im Hinblick auf Altlasten die Freigabe für die Nutzung als Industrie-/Gewerbegebiet. Für andere Nutzungen sind weitere Untersuchungen erforderlich. Spezielle Verdachtsflächen sind nicht mehr vorhanden.

Die Nutzung als Freizeitpark kann gegenüber der Nutzung als Industrie-/Gewerbegebiet als etwas empfindlicher angesehen werden. Ein Belastungsrisiko wird als gering angesehen. Entscheidend ist, dass mindestens die oberen Bodenschichten bezogen auf den Pfad Boden-Mensch unbelastet sind. Um Gefährdungen auszuschließen können im Rahmen der Geländemodellierung entsprechende freigegebene Rohböden bzw. zugefahrenes unbelastetes Bodenmaterial herangezogen werden. Als Vorsorgemaßnahme wird bezogen auf den Pfad Boden-Nutzpflanze der Anbau von Nutzpflanzen grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Grundwasser-Monitoring im Bereich des Bebauungsplanes läuft weiter. Die entsprechenden Messstellen müssen weiterhin zugänglich sein oder gegebenenfalls versetzt werden.

Zur Überprüfung, ob bezüglich der Nutzung als Freizeitfläche im Hinblick auf § 18 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) keine Gefährdung im bodenschutzrechtlichen Sinn ausgeht, ist baubegleitend zu Bauvorhaben ein Sachverständiger hinzuzuziehen (siehe Hinweise und nachrichtliche Übernahmen).

4.2.2 Schallgutachten

Im Rahmen eines Gutachtens des Büro Kottermaier, Augsburg, sollte geklärt werden, ob es durch die künftigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu unzulässigen Schallemissionen an relevanten Immissionsorten (in erster Linie die Muna-Siedlung in der Gemarkung Kleinkötz) kommen kann. Dafür musste die für den Bebauungsplan Nr. 80 bestehende Schallkontingentierung überprüft und eine schlüssige Lösung für den Gesamtbebauungsplan gefunden werden.

Bebauungsplanintern zeigte sich eine weitere Fragestellung, ob durch das Nebeneinander von Attraktionen und Beherbergung Nutzungskonflikte durch Schallemissionen entstehen können?

Kontingentierung

Für das Ingenieurbüro *Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, Altomünster*, bestand die Aufgabe, durch die Festsetzung von Emissionskontingenten zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

Es wurden die maßgeblichen Immissionsorte für das Plangebiet bestimmt und ein Konzept für die Verteilung der insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile entwickelt. Geräuschimmissionen von vorhandenen Vorbelastungen bzw. mögliche hinzukommende Lärmimmissionen wurden berücksichtigt, so dass in der Summe die jeweils zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen der zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen. Zur Regelung der Intensität der Flächennutzung hat in den vergangenen Jahren die Festsetzung von Emissionskontingenten LEK (bisher: „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel – IFSP“) an Bedeutung gewonnen.

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Bezeichnung 4913.2/2018-RK (Büro Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, Altomünster, siehe Anlage 2) ist die zu erwartende Geräuschsituation für den Bebauungsplan aufgezeigt.

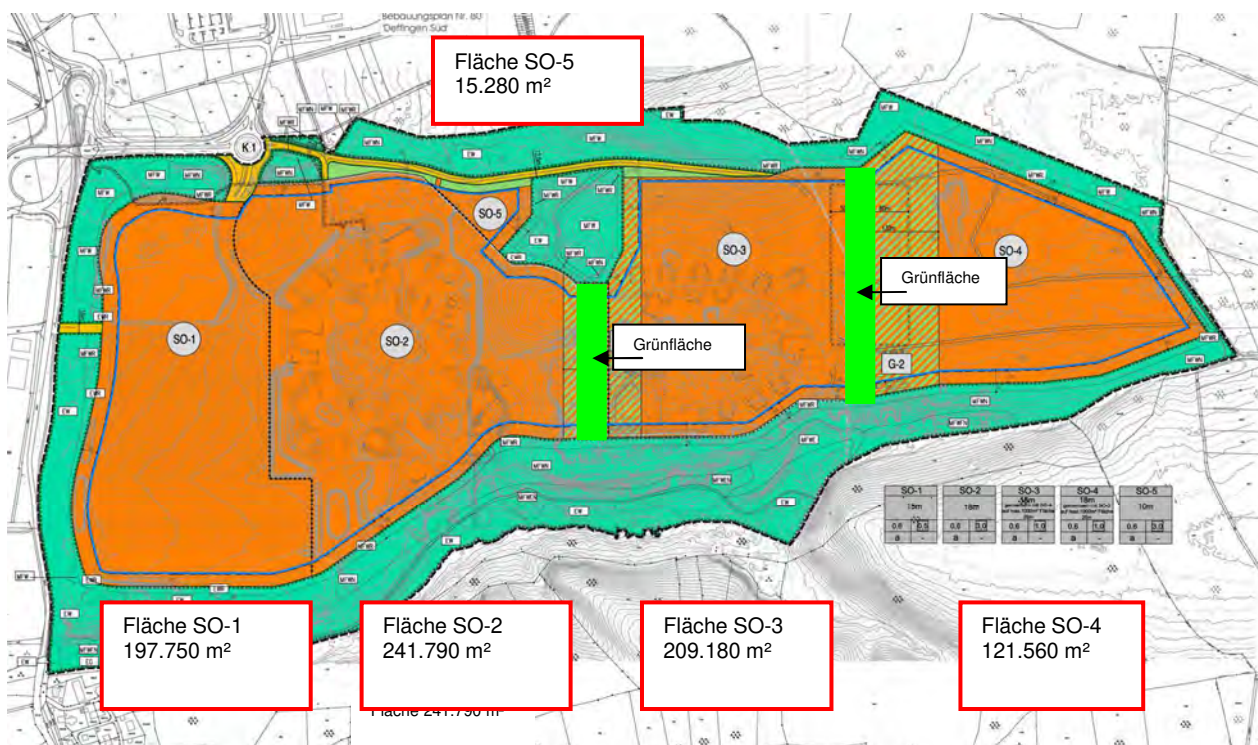
Es werden entsprechende Emissionskontingente festgesetzt. In den Flächen sind auf Grund dieser Festsetzung nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts

Flächenbezeichnung	Flächengröße	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
SO-1	197.750 m ²	55 dB(A)	39 dB(A)
SO-2	241.790 m ²	60 dB(A)	44 dB(A)
SO-3	209.180 m ²	63 dB(A)	48 dB(A)
SO-4	121.560 m ²	64 dB(A)	49 dB(A)
SO-5	15.280 m ²	-- dB(A)	-- dB(A)

Als Basis für die Berechnung wurden die im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellten Flächen herangezogen. Es handelt sich dabei jeweils um die Gesamtflächen der Sondergebietsflächen.

Für die Sondergebietsfläche SO-5 (Fläche für Mitarbeiterwohnen) wird kein Emissionskontingent vergeben, da von dieser Baufläche keine Lärmemissionen ausgehen.



Die im Gutachten ermittelten LEK-Werte werden den Flächen in der Planzeichnung zugeordnet und in den textlichen Festsetzungen fixiert. Für die Fläche SO-3 lautet z.B. der Eintrag: Emissionskontingent (kurz LEK) tags/nachts 63 dB(A) / 48 dB(A).

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nicht überschreiten. Dazu ist bei Anträgen auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung sowie bei Änderungsgenehmigungsanträgen anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} ergeben, eingehalten werden. Die Relevanzgrenze aus der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche heranzuziehen.

Wohnungen für Mitarbeiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter, immissionsrelevanter Flächen die Anforderungen der TA Lärm nicht überschreiten. Hierbei ist auf die tatsächlichen und zulässigen Emissionen, mindestens aber auf die festgesetzten Emissionskontingente abzustellen.

Folgende Hinweise sind dabei zu beachten:

- Die Emissionskontingente L_{EK} sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.
- Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten L_{EK} sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{IK} nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.
- Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte IO-1 bis IO-4 sind den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung 4913.2/2018-RK des Büros Andreas Kottermair - Beratender Ingenieur, zu entnehmen.

Interne Betrachtung der Lärmsituation im Plangebiet

Sondergebietsfläche SO-5

Die Fläche SO-5 wird als Fläche für „Mitarbeiterwohnen“ ausgewiesen. Allgemeines Wohnen sowie der eigenständige Verkauf der Immobilien für Wohnzwecken wird in den Baugenehmigungen ausgeschlossen. Messungen im Zuge von Genehmigungsverfahren haben für den relevanten tageszeitraum einen Mittelungspegel von 56 dB(A) ergeben. Zur Nachtzeit ist der Freizeitpark nicht in Betrieb, sodass hier intern keine Beeinträchtigungen auftreten können. Laut den Ausführungen im Gutachten sind keine Konflikte zu erwarten sind.

Sonstige interne Betrachtung

Um mögliche interne Beeinträchtigungen benachbarter und sich evtl. gegenseitig störender Nutzungen zu erkennen, wird innerhalb der Untersuchung eine weitere Berechnung durchgeführt, um die gegenseitigen Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes durch das Nebeneinander von Freizeitpark / Attraktionen und z.B. Übernachtungsmöglichkeiten / schutzbedürftige Einrichtungen aufzuzeigen.

Das Feriendorf wurde bisher wie ein Allgemeines Wohngebiet betrachtet. Durch die zukünftige gemischte Nutzung ist das Gebiet jedoch wie ein Mischgebiet zu sehen. Um die gegenseitige Beeinträchtigung der Nutzungen untereinander aufzuzeigen, wurde z.B. die Fläche SO-3 als Schallquelle berücksichtigt, wobei unter Beachtung der Emissionskontingente tags/nachts von 63 dB(A) / 48 dB(A) pro m^2 die Beurteilungspegel innerhalb der Restflächen des Bebauungsplangebietes berechnet werden. Die Darstellung der Ergebnisse im Gutachten erfolgt dabei mittels einer Rasterlärmkarte für die Tages- und Nachtzeit.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass innerhalb der angrenzenden Flächen zur Tageszeit Beurteilungspegel erzielt werden, die maximal im Bereich von 57 dB(A) liegen. Der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes zur Tageszeit von 60 dB(A) wird somit noch um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Zur Nachtzeit wird der Immissionsrichtwert eines Mischgebietes von 45 dB(A) ebenfalls noch um bis zu 3 dB(A) unterschritten. Entspre-

chend diesen Ergebnissen ist nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung untereinander zu rechnen.

Im Bereich der Fläche SO-5 werden laut Gutachten zur Tageszeit Beurteilungspegel erzielt, welche maximal im Bereich von 54 dB(A) und zur Nachtzeit im Bereich von 39 dB(A) liegen.

Neben dieser rechnerischen Betrachtung sprechen auch andere Gründe dafür, dass keine Beeinträchtigungen der Nutzungen untereinander entstehen werden. Bei dem Freizeitresort handelt es sich derzeit um einen einzelnen Betreiber. Dieser sollte nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Gründen so handeln, dass es zu keinen Interessenskonflikten innerhalb des Freizeitparkes kommen wird. Schutzbedürftige Einrichtungen als auch Störungen können z.B. durch entsprechende Planungen oder Regelungen durch den Betreiber selbst beeinflusst werden. Selbst wenn zukünftig verschiedene Eigentümer mit Betrieben unterschiedlicher Ausrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes agieren, sollte erwartet werden, dass das gemeinsame Interesse an einem funktionierenden Freizeitresort im Vordergrund steht.

Die schwerpunktmäßige Ausrichtung des Parks auf die Zielgruppe „Kinder und Jugendliche bis 15 Jahre“ lässt im Grunde keine größeren nächtlichen Aktivitäten zu, die zu Störungen in Ruhezeiten führen.

4.2.3 Denkmalschutz

Entsprechend den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege lagen bisher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bodendenkmäler (Bodendenkmal D-7-7527-0074 mit latènezeitlichen Siedlungsfunden und Bodendenkmal D-7-7527-0245 mit hallstattzeitlichem Grabhügelfeld). Die beiden Standorte wurden jedoch mit Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 25.01.2016 aus der Denkmalliste gestrichen.



Die Standorte der 2 Kreise von D-7-7527-0074 wurden durch die Bodenbewegungen aus der Zeit der Entmunitionierung und der nachfolgenden Planierungen im Rahmen der Errichtung des Freizeitparkes weitgehend zerstört.

Im Bereich der Fläche D-7-7527-0245 mit dem Nachweis eines hallstattzeitlichen Grabhügelfeldes wurde auf dem Muna-Gelände nach dem Krieg eine lange Schießbahn angelegt. Im Rahmen der Entmunitionierung wurde der umgebende Wald praktisch komplett eingeschlagen und Wurzelstöcke entfernt sowie Haufwerke für Bodenuntersuchungen wegen Altlastverdachts aufgehäuft. Auf Nachfrage wurde vom Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt, dass In Haufwerken im Zeitraum 2000-2002 Funde gemacht worden seien, die auch eingemessen wurden.

5 INTEGRIERTER UMWELBERICHT / UMWELTPRÜFUNG

5.1 Gesetzliche Grundlage

Eine umweltverträgliche Planung bindet umweltbezogenen Belange mit in die Bauleitplanung ein. Dabei wird bereits im Vorfeld und begleitend mit der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes der Bestand und dessen ökologische Bedeutung, die zu erwartenden Eingriffe sowie die Auswirkungen der Planung ermittelt und nach Möglichkeiten gesucht, diese zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen.

Die gesetzliche Grundlage für die Erarbeitung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bilden § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a und § 2 Abs. 4 mit § 2a BauGB sowie die Anlagen zum BauGB.

Die Umweltprüfung (UP) wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert und ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne erforderlich. Sie führt die vor der BauGB-Novellierung 2004 nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zusammen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Planbegründung beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem bauleitplanerischen Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Entsprechend Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) sind Vorhaben mit forstlichen Vorhaben mit mehr als 10 ha Fläche, Bauvorhaben wie Feriendörfer oder Hotelanlagen mit mehr als 300 Gästezimmern oder Freizeitparks mit einer Fläche von mehr als 10 ha UVP-pflichtige Vorhaben. Das heißt, dass für derartige Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Darin soll die Zulässigkeit von Vorhaben geprüft und die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgezeigt werden.

Der Umweltbericht mit Umweltprüfung wird als unselbständiger Teil des Verfahrens in die hier vorliegende Begründung integriert und im Folgenden dargestellt. Nach der allgemeinen Betrachtung werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet und bewertet sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen dargestellt.

5.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume - Umfang und Detaillierungsgrad

Der engere Untersuchungsraum dieses Umweltberichtes liegt im Umgriff des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“. Er beinhaltet die bisherigen Bereiche des Freizeitparks sowie des Feriendorfes in den Bebauungsplänen Nr. 80 und 81 und baut auf deren Grundlagen, Berechnungen und Bewertungen auf. Die Beziehungen zu den angrenzenden Landschaftsräumen werden berücksich-

tigt.

Die Vorgehensweise, die bisher durch rechtsverbindliche Bebauungspläne bereits überplanten Bereiche entsprechend den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben, den daraus resultierenden Betrachtungen und Bilanzierungen weiterzuführen, wurde in einem Scopingtermin am 14.07.2011 mit den Fachbehörden abgestimmt. Ebenso wurde festgelegt, für den bisher östlichen nicht überplanten Bereich auf die Kartierung Schaller vor Entmunitionierung bzw. Luftbildauswertungen nach Entmunitionierung zurückzugreifen. Es ergab sich keine Erfordernis für weiterführende Untersuchungen oder Gutachten. Dies basiert auch auf der landesplanerischen Beurteilung vom 09.02./24.03.1999 der Regierung von Schwaben (Gz.:800-8304.005/6). Es wurde bestimmt, dass die Stadt Günzburg nur für den Ausgleich von Eingriffen zuständig ist, die nach der Entmunitionierung stattfindet (A. 1.1, Seite 2)

Die zusammenfassende Bilanzierung sämtlicher Teilbereiche wird in einer separaten Betrachtung erarbeitet und der Begründung als Anlage beigefügt (Anlage 1 Bilanzierungen zum Umweltbericht).

5.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete (z.B. Natura-2000-Gebiete [FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete], Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete).

5.4 Verbale Betrachtung der Schutzgüter mit Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung

Vor der bilanzierenden Betrachtung werden hier die einzelnen Schutzgüter verbal betrachtet. Dabei werden die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben benannt und Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen formuliert.

Schutzgut Mensch

Bedeutung

Erholungsraum

Das gesamte Plangebiet ist im Eigentum der LEGOLAND Deutschland GmbH. Der Kern des Freizeitresorts ist der abgeschlossene Freizeitpark, der nur mittels Eintritt zugänglich ist. Der Rest ist für die Öffentlichkeit frei zugänglich, dient aber nicht als klassischer Erholungsraum sondern eher als aktiver Erlebnisraum.

Die Erreichbarkeit der ökologisch wertvollen Bereiche ist mangels Wegen erschwert. Dies ist nicht zuletzt darin begründet, dass diese Bereiche vorrangig dem Naturschutz dienen und nicht für Jedermann zugänglich sein sollen. Weiterhin trug die vorherige militärische Nutzung, die ein Betretungsverbot umfasste, dazu bei, dass in diesem Bereich sich bei der Bevölkerung keine eingelebte Erholungsnutzung entwickeln konnte. Insgesamt kann dem Gebiet eine geringe Bedeutung im Hinblick auf Erholung sondern eher als Aktionsraum zugesprochen werden.

Lärmschutz

Für die Schalluntersuchung des Büros Kottermair wurden bestehende Vorbelastungen

ermittelt. Für die naheliegenden Immissionsorte wurden entsprechende Vorgaben erarbeitet. Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auch eine parkinterne Betrachtung der Schutzwürdigkeit unterschiedlicher Arten benachbarter Nutzungen wurde ermittelt und bewertet. Auch hier werden keine relevanten Beeinträchtigungen erwartet.

Luftreinhaltung

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine beeinträchtigenden Luftschadstoffe vorhanden. Die Abgasreinigungseinrichtungen benachbarter Betriebe sollten dem derzeitigen Stand der Emissionsminderungstechnik entsprechen und auch die verschärften Richtwerte der VDI-Richtlinie 2283 einhalten. Negative Wirkungen auf das Plangebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Auch von der A 8 und der B 16 gehen auf Grund der Entfernung zum Plangebiet keine relevanten Schadstoffemissionen aus.

Schutz vor elektrischen Feldern

Im Plangebiet sind keine Freileitungen oder sonstige Anlagen, von denen elektrische Felder zu erwarten sind, vorhanden.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist für das Schutzgut Mensch eine geringe Empfindlichkeit im Hinblick auf die Erholung und Lärmimmissionen gegeben.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Das Plangebiet dient bisher der Wohnbevölkerung nicht als frei zugänglicher Spazier- und Erholungsbereich. Somit entsteht durch die Überplanung keine Beeinträchtigung.

Der durch die Planung zusätzlich induzierte Verkehr wird ausschließlich an die sehr gut ausgebaute Anbindung an die B 16 bzw. die Autobahn A 8 angebunden. Wohnbereiche werden nicht tangiert. Insgesamt sind keine relevanten Erhöhungen der Lärmemissionen der bestehenden Straßen zu erwarten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Naherholung
Das zukünftige Ressort wird ein Wegenetz entwickeln, das Anknüpfungspunkte zur umgebenden Landschaft enthalten wird (außer Winterbachtal) und erhält dadurch langfristig ein Erholungspotential.
- Lärmimmissionen: Festlegung von Emissionskontingenten LEK, so dass es an den relevanten Immissionsorten zu keiner Überschreitung der gesetzlichen Vorgaben kommen sollte.
- Gegenseitiger Schutz und Rücksichtnahme innerhalb des Plangebietes

Konfliktbeurteilung

Im Hinblick auf die Parameter Erholung, Luftreinhaltung und elektrische Felder werden keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Durch die geplanten zusätzlichen Nutzungen im Plangebiet sind auf den bestehenden Zufahrtsstraßen keine relevanten zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope – Pflanzen und Tiere

Bedeutung

Der Großteil der östlichen nicht überplanten Fläche wurde entmunitioniert und dabei die Waldbäume praktisch flächendeckend eingeschlagen. Dieser Bereich hat eine sehr geringe Bedeutung für Struktur- / Biotoptypen sowie Flora und Fauna. Wertvolle und hochwertige Bereiche haben sich in den vergangenen Jahren überwiegend in den vernässten Bereichen des Winterbachtals entwickelt, die zukünftig innerhalb der ökologischen Maßnahmenflächen liegen.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist für das Schutzgut Arten und Biotope eine hohe Empfindlichkeit gegeben.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Die geplanten Nutzungen als Freizeitresort mit begleitenden Einrichtungen und die damit verbundene Flächenversiegelung führen auf den noch nicht überbauten Flächen zu einem Verlust von Nahrungs- und Lebensräumen von auf die vorhandenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen- und Tierarten. Auch die bereits überplanten und teilweise überbauten Bereiche sind als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten nicht ohne Bedeutung. Allerdings sind hier durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentliche Veränderungen zu erwarten.

Störungsempfindliche Vogel- und Insektenarten werden zusätzlich durch die zu erwartenden baubedingten Störungen beeinträchtigt.

Den an der LEGOLAND-Ansiedlung beteiligten Fachbehörden war bewusst, dass es einen Eingriffs-/Ausgleichskonflikt auf der Fläche östlich des Bebauungsplans Nr. 80 geben könnte, wenn die Fläche später überplant würde und sich die Fläche nach der Entmunitionierung hochwertig entwickelt hätte. Es blieben zwei Lösungsansätze:

1. Aktiv die Entwicklung von ökologisch interessanten Strukturen zu verhindern (Löcher verfüllen, regelmäßig Aufwuchs auf dem Gelände zerstören) oder
2. die bestehenden unterschiedlichen Bedingungen auf den wertvollen und heute seltenen Rohbodenstandorten zu belassen, damit Natur sich auf Zeit im Rahmen der Sukzession entwickeln kann. Diese Entwicklung darf dann aber bei einer späteren Nutzung des Geländes nicht zulasten des Investors gehen.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und Zustimmung der Fa. LEGOLAND entschied man sich für das Modell „Biotope auf Zeit“, das bisher 15 Jahre einen hohen ökologischen Zwischennutzen erzielt hat.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. dem Eingriff entgegenwirkende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann der Eingriff minimiert oder ausgeglichen werden. Es handelt sich dabei um:

- Ausbildung eines umgebenden breiten Waldpuffers zur freien Landschaft mit Verbesserung des Biotopverbundes
- Festsetzung von großflächigen ökologischen Maßnahmenflächen in den umgebenden Randbereichen und im Winterbachtal
- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen, Neupflanzung von standortgerechten Laubbäumen im Geltungsbereich

Konfliktbeurteilung

Im Plangebiet sind vereinzelt interessante Biotopstrukturen vorhanden, die in den letzten Jahren auch konsequent weiterentwickelt wurden. Auch die entmunitierten Flächen sowie die bereits überbauten Flächen weisen teilweise wertvolle Lebensräume auf. Es hat sich in den vergangenen Jahren gezeigt, dass ökologisch hochwertige Bereiche in den Randbereichen sehr gut im Einklang mit den bestehenden Nutzungen funktionieren. Auch innerhalb der Parkbereiche konnten sich Bereiche entwickeln, die als ökologisch wertig angesehen werden können. Insgesamt kann durch die festgesetzten Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen ein gewisser Ausgleich hinsichtlich Arten und Biotope erzielt werden. Es werden jedoch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Schutzgut Boden

Die Bewertung dieses Schutzgutes erfolgt nach den Kriterien Lebensraumfunktion, natürlicher Entwicklungsstand, ökologische Bodenfunktion und anthropogene Nutzung. Nahezu sämtliche bisher nicht überplanten Bereiche befinden sich auf entmunitierten Flächen. Somit handelt es sich um Böden mit sehr geringem Lebensraumpotential, ohne ökologische Bodenfunktionen, sowie um abgetragene und zum Teil mit ortsfremdem Material überdeckte Flächen.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist für das Schutzgut Boden eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegeben.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die geplanten zusätzlichen Nutzungen entsteht eine nachhaltige Beeinträchtigung und ein dauerhafter Verlust von Boden. Gleichzeitig geht potentiell wertvoller Pflanzenstandort verloren.

Trotz der Minimierung des Flächenverbrauches und dem Erhalt von unversiegelten Bereichen auf den Bauflächen, durch die wichtige Bodenfunktionen wie Versickerung und Evapotranspiration erhalten bleiben, entsteht hier ein Eingriff, der am Standort nicht oder nur sehr begrenzt ausgleichbar ist.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch entsprechende dem Eingriff entgegenwirkende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann der Eingriff minimiert werden.

Es handelt sich dabei um:

- Festsetzung großer Maßnahmenflächen mit entsprechenden Festsetzungen
- Nutzung der bereits bestehenden Straßen zur Erschließung im Gebiet
- Erhaltung ausreichend großer Freiflächen durch Festsetzung einer GRZ von 0,6 in den Sondergebieten
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen und Parkplätzen

- Festsetzung von Pflanzbindungen als Ausgleich für Bodenversiegelungen
- Schonender Umgang mit Oberboden und fach- und sachgerechte Wiederverwendung, wie es auch das BauGB § 202 vorsieht
- Schutz des bestehenden Bodens während und nach den Bauarbeiten

Bewertung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff wirkt nachhaltig. Entsiegelung von Flächen als Ausgleich kommt nicht in Betracht. Zur Kompensation werden deshalb schutzgutübergreifend Verbesserungen in anderen Bereichen wie z.B. Pflanzmaßnahmen im Gebiet oder externe Maßnahmen herangezogen.

Konfliktbeurteilung

Der vorliegende Boden ist auf Grund der Entmunitionierung und Altlastensanierung geringwertig. Dennoch entstehen nachhaltige Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden wirkungsvolle Beiträge zur Minimierung des Eingriffes getroffen. Gleichzeitig sind damit die Möglichkeiten der Minimierung des funktionalen, schutzgutbezogenen Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschöpft.

Schutzgut Wasser

Bedeutung

Das Schutzgut Oberflächenwasser und Grundwasser wird insgesamt aufgrund der hohen strukturellen Wertigkeit des relativ naturnahen Winterbachtals als hochwertig und bedeutend eingestuft. Im Zuge der Entmunitionierung wurden belastende Munitionsrückstände beseitigt. Ein nachgeschaltetes Monitoring der Flächen erfolgt weiterhin.

Empfindlichkeit

Auf Grund des nahen Winterbachtals wird die Empfindlichkeit als hoch bewertet.

Für die Grundwasserneubildung besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und Verdichtung der Oberfläche.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die zu erwartende zusätzliche Nutzung und Überbauung und die damit einhergehenden Versiegelung von Flächen werden wichtige Bodenfunktionen wie die Filter- und Speicherfunktion von Niederschlagswasser beeinträchtigt bzw. unterbunden. Die Neubildung von Grundwasser wird beeinträchtigt.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch entsprechende dem Eingriff entgegenwirkende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann der Eingriff minimiert werden. Es handelt sich dabei um:

- Schaffung von zusätzlichen Biotopstrukturen und Vernässungsbereichen in den Maßnahmenflächen
- Niederschlagswassermanagement mit Retention, Versickerung, Zuleitung in den Win-

terbach

- Naturnahe Ausbildung von Retentions- und Versickerungseinrichtungen
- Nutzung der bereits bestehenden Wege und Straßen als zentrale Erschließung im Gebiet
- Erhaltung ausreichend großer Freiflächen durch Festsetzung einer GRZ von 0,6
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen, Stellplätzen
- Vorschlag zur Fassung von Regenwasser in Zisternen und Nutzung zur Gartenbewässerung etc.

Konfliktbeurteilung:

Durch die zu erwartende zusätzliche Versiegelung durch die geplante Überbauung wirkt der Eingriff auf das Schutzgut Wasser nachhaltig. Auf Grund der Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Beeinträchtigungen entsteht ein mittlerer Konflikt, der nur durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden wirkungsvolle Beiträge zur Minimierung des Eingriffes auf das Schutzgut Wasser getroffen. Insgesamt betrachtet sind keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Luftaustausch, Luftströme, offene Lage, Exposition

Bedeutung

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme des westlichen und nordwestlichen Bereiches eingebettet in größere Waldgebiete. Es wird geprägt durch den vorhandenen Waldgürtel, der die Sondergebiete umschließt. Auch die zum Winterbach hin abfallende Topografie prägt das Plangebiet entscheidend mit.

Durch die topographische und landschaftliche Lage übernimmt das Plangebiet Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist für das Schutzgut Klima / Luft durch die Funktion und Bedeutung für Frischluftzufuhr eine mittlere Empfindlichkeit gegeben.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die zu erwartende Nutzung werden bestehende Frischluftströme nur unbedeutend beeinträchtigt.

Nachhaltige Veränderung des Wasser- und Wärmehaushaltes und dadurch ausgelöste Veränderungen des Lokalklimas mit Auswirkungen auf die Reduzierung von Windgeschwindigkeit, Trockenheit und Erhöhung der Lufttemperatur sind jedoch auf Grund der durchlässigen Bebauung und hohem Anteil von verbleibenden Grün- und Freiflächen nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Entgegenwirkende Maßnahmen

Durch entsprechende dem Eingriff entgegenwirkende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann der Eingriff minimiert werden. Es handelt sich dabei um:

- Erhaltung großflächiger Bereiche als Waldgürtel
- Erhaltung ausreichend großer Freiflächen durch Festsetzung einer GRZ von 0,6 in den Sondergebieten
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen und Parkplatzflächen
- Festsetzung von Niederschlagswassermanagement
- Festsetzung von Baumpflanzungen

Konfliktbeurteilung:

Für das Schutzgut Klima Luft besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber dem zu erwartenden Eingriff. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich die kleinklimatischen Auswirkungen deutlich reduzieren. Es sind keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bedeutung

Wie schon bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf die Erholung ausgeführt, weist das Gebiet außer der Nutzung als Freizeitpark eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Nutzung als frei zugängliche Naherholung oder als Spazierwegegebiet auf.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung gegenüber dem Eingriff ist insgesamt als gering einzustufen. Visuelle Beeinträchtigungen entstehen auf Grund der guten Eingrünung durch den umgebenden Waldgürtel nicht.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die zu erwartenden Vorhaben im Plangebiet werden keine Blickbeziehungsgebiete beeinträchtigt. Die vorhandene und gut ausgeprägte Grünkulisse am jetzigen Übergang zur freien Landschaft schirmt die geplanten Nutzungen ab.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch entsprechende dem Eingriff entgegenwirkende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann der Eingriff minimiert werden. Es handelt sich dabei um:

- Erhaltung des Waldgürtels
- Beschränkung der maximalen Höhen von Gebäuden und Attraktionen

Konfliktbeurteilung:

Durch die festgesetzten Maßnahmen wie Beschränkung der Höhenentwicklung und der maximalen Anzahl von höheren Gebäuden/Attraktionen sowie der Erhaltung des Waldgürtels

tels können eventuell Beeinträchtigungen soweit minimiert werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bedeutung

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld sind keine Sachgüter, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, bekannt.

Entsprechend den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Bodendenkmäler (siehe Kapitel 4.2.3). Es handelt sich dabei um Bodendenkmal D-7-7527-0074 mit latènezeitlichen Siedlungsfunden und das Bodendenkmal D-7-7527-0245 mit hallstattzeitlichem Grabhügelfeld.

Empfindlichkeit

Durch die vorangegangenen Entmunitionierungsarbeiten ist davon auszugehen, dass bereits Schädigungen eingetreten sind. Begleitende oder vorausgehende Untersuchungen im Zuge zukünftiger Baumaßnahmen werden vorgesehen. Insgesamt ist für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter eine geringe bis mittlerer Empfindlichkeit gegeben.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Ob durch das Vorhaben zusätzliche Beeinträchtigungen stattfinden könnten, sollen entsprechende Untersuchungen bereits im Vorgriff auf mögliche Bautätigkeiten zeigen. Die Fläche mit dem benannten Bodendenkmal D-7-7527-0245 wird vorsorglich nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

Forstwirtschaft

Bedeutung

Innerhalb des Plangebietes gehen durch die hinzukommenden Nutzungen im östlichen Waldgebiet großflächig Waldflächen verloren. Durch die Entmunitionierung wurden die bestehenden Bäume größtenteils entfernt. Für die dauerhaft wegfallenden Waldflächen wird ein entsprechender forstrechtlicher Ausgleich erforderlich, der im Kapitel 7.4 näher bestimmt wird.

Natura 2000 - Fauna-Flora-Habitat-Erheblichkeitsprüfung

Nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist bei der Erarbeitung des Umweltberichtes zu Bebauungsplänen zu klären, ob die geplanten Nutzungen erhebliche Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele entsprechender Schutzgebiete haben können.

Da sich weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebietes Natura 2000-Gebiete (gemeldete FFH- bzw. Vogelschutzgebiete) befinden, kann eine erhebliche Auswirkung auf entsprechende Gebiete ausgeschlossen werden.

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Gebietes und in unmittelbarer Umgebung sind keine sonstigen Schutzgebiete vorhanden. Lediglich der Waldstreifen östlich der B16 und südlich der LEGOLAND-Allee ist, wie bereits in Kapitel 3.5 erwähnt, im Waldfunktionsplan als „Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“ und zusätzlich entlang der B16 als „Wald mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Verkehrswegen“ gekennzeichnet (Waldfunktionsplan, Teilabschnitt Iller (15), Stand Teilfortschreibung 2009). Diese Waldflächen werden durch die Planung jedoch nicht berührt oder verändert.

Emissionen, Abfall und Abwasser

Bereits durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 sind die im Hinblick auf Emissionen maßgeblichen Nutzungen bereits zulässig und auch realisiert (Freizeitpark mit Parkplatz). Durch die geplanten Vorhaben in den bisher noch nicht überplanten Bereichen im Plangebiet entstehen durch die Nutzung (z.B. Gebäudeheizung) sowie den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr zusätzliche Emissionen, die jedoch insgesamt keine relevanten zusätzlichen Belastungen für die Luftqualität erwarten lassen.

Für die Abfallentsorgung gelten die Bestimmungen der Abfallwirtschaftsbestimmungen des Landkreises Günzburg.

Die entstehenden Abwässer werden wie bisher über bestehende Kanäle der Stadtwerke Günzburg abgeleitet. Eine Veränderung der Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Das bestehende Regenwassermanagement wird beibehalten und entsprechend weitergeführt.

Energieverwendung

Bei der Errichtung der Gebäude innerhalb des Plangebietes sind die Standards der aktuellen Energieeinsparverordnung anzuwenden. Dadurch wird gewährleistet, dass entsprechend hohe Anforderungen an die Wärmedämmung umgesetzt werden.

5.5 Bilanzierung

Die bestehenden Bilanzierungen der bisher durch rechtsverbindliche Bebauungspläne bereits überplanten Bereiche werden entsprechend den jeweiligen gesetzlichen Vorgaben, den daraus resultierenden Betrachtungen und Bilanzierungen weitergeführt und den aktuellen Anforderungen angepasst. Für die bisher nicht überplanten Bereiche wird auf die Kartierung Schaller vor Entmunitionierung bzw. Luftbildauswertungen nach Entmunitionierung zurückgegriffen und entsprechend der gesetzlichen Grundlage bilanziert.

Um die hier vorliegende Begründung nicht zu überfrachten, wird in einem separaten Schriftstück als Anlage die Herleitung der ökologischen Eingriff-/ Ausgleichsbetrachtung aus den bisherigen Bebauungsplänen Nr. 80 „Deffingen Süd“ und Nr. 81 „Feriendorf LEGOLAND“ sowie deren Abgleich mit der jeweiligen Gesetzeslage, geführt (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ mit integriertem Umweltbericht und Grünordnungsplan – Anlage 1 Bilanzierungen zum Umweltbericht).

Darin werden die jeweils zur Planerstellung durchgeführten Bewertungen und Bilanzie-

rungen an den aktuellen Stand angepasst und überprüft. Entsprechend den mit der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ veränderten Parametern, wie beispielsweise der Erhöhung der Grundflächenzahl oder dem Wegfall zu kleinteiliger grünordnerischen Vorgaben, wurden die Bewertungskriterien zum Teil verändert und die Gesamtbilanzierung neu überrechnet.

5.5.1 Ergebnis der Bilanzierung des naturschutzfachlichen Ausgleichs - Defizit

Die Gesamtschau innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 ergibt nach der Bilanzierung ein naturschutzfachliches **Defizit in Höhe von 9,13 ha (5,6 + 2,67 + 0,86 ha)** (siehe Bilanzierungen zum Umweltbericht, Anlage 1).

5.5.2 Potential für naturschutzfachlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches (externe Ausgleichsmaßnahmen)

Die Bilanzierungen zum Umweltbericht (siehe Anlage 1) zeigt Möglichkeiten zum Ausgleich des ermittelten Defizits auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches auf und führt eine entsprechende Bilanzierung durch. Die Durchführung dieser Maßnahmen muss in einem städtebaulichen Vertrag bestimmt und abgesichert werden.

Das LEGOLAND-Grundstück schließt auch Flächen auf Gemarkung Kleinkötz und Gemarkung Leinheim mit ein. Werden auf diesen Flächen vergleichbare Maßnahmen wie auf den verbliebenen Waldflächen des ehemaligen Muna-Areales durchgeführt, entsteht hier ein Kompensationspotential in Höhe von **3,8 ha**.

Es handelt sich dabei großflächig um von Fichte dominierten bestehenden Nadelwald (3,61 ha), der durch geeignete langfristige Maßnahmen in einen Laubholz Mischbestand umgewandelt werden kann.

Ein weiteres externes Ausgleichspotential besteht in der Durchführung von Erstaufforstungen auf öffentlichen Flächen. Mit bereits durchgeführten externen Erstaufforstungsmaßnahmen auf einer Fläche von 43.891 m² in den zwei Satellitengeltungsbereichen konnten bereits ein Teil der externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt werden (anerkannter Kompensationsfaktor 0,7). Die damit erreichte Kompensation beträgt **3,08 ha**.

Für die ebenfalls vertraglich abgesicherte Erstaufforstungsfläche auf der Gemarkung Hürben mit 0,8 ha sieht die vertragliche Regelung bisher keine Regelung für einen naturschutzfachlichen Ausgleich vor. Wegen der Verpflichtung, eine Laubholzkultur samt Wildobstwiese anzulegen, könnte hier ein Potential von 0,56 ha angesetzt werden. Die Bilanzierung geht jedoch davon aus, dass dieses Potential nicht benötigt wird und somit nicht in die Bilanzierung eingerechnet werden muss.

5.5.3 Potential für naturschutzfachlichen Ausgleich auf Rohbodenflächen (interne Ausgleichsmaßnahmen)

In ausgewählten Bereichen im Winterbachtal werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde großflächig früheren Rohbodenstandorte wieder hergestellt. Mit dieser in der Anlage 1 genauer beschriebenen Maßnahme wird ein Aufwertungspotential von **2,3 ha** erzielt.

5.5.4 Ergebnis der Bilanzierung - Gesamtbetrachtung

Insgesamt betrachtet steht somit einem Defizit in Höhe von **9,13 ha** ein Kompensations-

potential von **9,18 ha** gegenüber (3,8 ha + 3,08 ha + 2,3 ha). Dies bedeutet eine rechnerische Überkompensation in Höhe von 0,05 ha.

Somit können die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 entstehenden Eingriffe mit den vorgeschlagenen externen und internen Maßnahmen ausgeglichen werden. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter.

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen die bestehenden Anlagen und Nutzungen und bietet gleichzeitig Rechtssicherheit für die geplanten Entwicklungen.

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das LEGOLAND-Grundstück Fl.Nr. 1500, Gemarkung Deffingen, mit ca. 125,3 ha. Die zusätzlichen Satelliten-Geltungsbereiche sind gemäß § 9 Abs. 7 BauGB Bestandteil dieses Bebauungsplans.

6.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO

6.2.1 Gebietscharakter

Die bereits bestehenden Baugebiete und der neu festgesetzte Bereich werden als Sondergebiet Freizeitresort LEGOLAND (SO) entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb diesem Sondergebiet Freizeitresort LEGOLAND ist nur ein Freizeitpark zulässig, der schwerpunktmäßig auf Kinder und Jugendliche bis 15 Jahre ausgerichtet ist. Durch diese Präzisierung der Nutzung wird die Zweckbestimmung der Anlagen mit einer Ausrichtung auf eine bestimmte Zielgruppe gewährleistet. Nicht bestimmbare Auswirkungen durch andere Ausrichtungen können dadurch verhindert werden.

Die Festsetzung als Sondergebiet erfolgt, um dem bereits bestehenden Freizeitpark weitergehende und maßgeschneiderte Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und sie planungsrechtlich abzusichern.

6.2.2 Art der zulässigen Nutzung

Freizeitresort

Um eventuell möglichen Problemen bei der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung aus dem Wege zu gehen, wird das Sondergebiet Freizeitpark in vier Teilbereiche untergliedert:

Das **Sondergebiet 1 (SO-1)** dient überwiegend der Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Freizeitparks. Dabei sind neben Stellplätzen für PKW und Busse auch Stellflächen für Reisemobile / Caravans, Parkdecks und Parkgaragen zulässig.

Die Haupteinschließung des Parks erfolgt über den bestehenden Kreisverkehr nördlich des Sondergebietes SO-1. Der Großteil der Besucherstellplätze befindet sich bereits innerhalb der Fläche SO-1 und so dient auch weiterhin dieser Bereich auf Grund der kurzen Fahrwege überwiegend zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Freizeitparks.

Um für zukünftige Entwicklungen mehr Spielraum im Hinblick auf das Parkplatzmanagement zu ermöglichen, werden neben offenen Stellplätzen auch Parkdecks und Parkgaragen zugelassen. In Verknüpfung mit dem Parkplatz sind wie bisher auch Stellflächen für Reisemobile zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind gebäudegebundene Beherbergungsformen, um auch in diesem Bereich Übernachtungsmöglichkeiten zum Beispiel in einem Hotel zu ermöglichen. In diesen gebäudegebundenen Einrichtungen sind in geringem Umfang auch Handelseinrichtungen bis zu einer maximalen Größe von 50 m² zulässig.

Um auszuschließen, dass eine „wilde“ Parkierung erfolgt, dürfen die Stellplätze ausschließlich als Besucher-, Service- und Personalstellplätze für den Freizeitpark genutzt werden. Die westliche direkte Anbindung an die Bundesstraße B16 darf weiterhin nur als Notzu- bzw. Notabfahrt genutzt werden.

Das **Sondergebiet 2 (SO-2)** dient überwiegend der Verwaltung und dem Betrieb des Freizeitparks mit all seinen Attraktionen und Fahrgeschäften. Innerhalb dieser Fläche sind Anlagen, die für den Betrieb, die Verpflegung, die Verwaltung, für Fremdenbeherbergung sowie eingeschränkt für den Verkauf von Spielwaren etc. erforderlich sind, zulässig. Ausnahmsweise sind auch Wohnungen für Aufsichtspersonen und Mitarbeiter zulässig.

Die Sondergebiete **Sondergebiet 3 und Sondergebiet 4 (SO-3 und SO-4)** dienen überwiegend offen zugänglichen Einrichtungen wie beispielsweise einem Feriendorf mit Stellplätzen für Zelte und Reisemobile bzw. Wohnanhänger, Ferienhäuser, Hotels und Motels, Freizeitpark begleitende Attraktionen, Spielplätze, ein Freizeitbad, Wellnesseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, begleitende Service-, Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen, Werkstatt- und Lagergebäude, Mitarbeiter- und Besucherstellplätze, Wohnungen für Aufsichtspersonen und Mitarbeiter sowie bauliche Anlagen für die Ver- und Entsorgung (inklusive Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO). Auch Verkaufseinrichtungen sind mit gewissen Einschränkungen zulässig.

Um gegenseitige Störungen auszuschließen und den Nutzungszweck des Gebietes nicht einzuschränken, sind Spielhallen mit Geld- und Warenspielgeräten, Schießbuden und vergleichbare Einrichtungen sowie volksfestartige Einrichtungen nicht zulässig.

Das **Sondergebiet 5 (SO-5)** dient ausschließlich der Anlage von Mitarbeiterunterkünften mit Ergänzungseinrichtungen für den Aufenthalt und die Versorgung der Mitarbeiter des Freizeitresort LEGOLAND.

Die Festsetzung im Gebiet erfolgt, um die Attraktivität des Freizeitresorts zu stärken, eine geordnete Entwicklung im Zusammenspiel mit den vorhandenen Anlagen zu gewährleisten und somit die Gesamtanlage in seinem Bestand dauerhaft planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig soll im Hinblick auf die Umgebung ein verträgliches Zusammenspiel der verschiedenen Nutzungen erzielt werden.

Die **Zweckbestimmung** (Hauptzweck) des Baugebietes „Freizeitresort LEGOLAND“ ist die (interaktive) Vergnügung und Unterhaltung sowie die Beherbergung von Kindern und ihren Familien. Der Hauptzweck bedingt auch, was als Hauptanlage oder (untergeordnete) Nebenanlage zu beurteilen ist und letztlich (weiter unten) in das Maß der baulichen Nutzung eingeht. Diesen Hauptzweck erfüllen die Legobauten, die Achterbahnen und sonstigen Attraktionen direkt. Es handelt sich hier um Hauptanlagen, die den Hauptzweck

erst ausfüllen. Klarstellend fallen beispielsweise folgende baulichen Anlagen unter die Hauptnutzung:

- Wartezonen (baulicher Teil und Bestandteil der Hauptanlage; nicht selbständig)
- Gerüst/Fundament und bauliche Ummantelungen/Verkleidungen von Attraktionen (Bestandteil der Attraktion und damit Teil der Hauptanlage)
- Wasserbecken als Bestandteil von Attraktionen (dienen in ihrer Funktion dem Hauptzweck Vergnügung; Bestandteil der Hauptanlage)
- Unselbstständig geführten Verkaufsstände (Hauptzweck Vergnügung; funktional keiner anderen Anlage untergeordnet)
- Beherbergungsbetriebe (Hauptzweck des Baugebiets und damit Hauptanlagen)

Die Stellplätze/Parkplätze stellen dagegen eine Nebenanlage dar. Sie dienen dem Hauptnutzungszweck in funktionell und räumlich untergeordneter Weise und ohne baulicher Teil einer Attraktion zu sein. Sie hätten keinerlei Daseinsberechtigung ohne die Hauptnutzung.

Zulässigkeit von Verkaufsflächen

Auf die Zulässigkeit von Verkaufsflächen wurde bei der Entwurfserstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 ganz besonderes Augenmerk gelegt. Ausgehend von dem klaren Bekenntnis der Stadt Günzburg zum strategischen Einzelhandelsplan zur Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung in Günzburg (Beschluss vom 04.02.2013) wurden nach der Vorentwurfsfassung nicht zuletzt auf Grund der Stellungnahme der Regierung von Schwaben sämtliche vorhandenen Verkaufsflächen erfasst. Ebenso wurden gemeinsam mit dem Ersteller des strategischen Einzelhandelsplans nach verträglichen Flächengrößen und Flächenzusammensetzungen gesucht mit der Maßgabe, dass sich durch die LEGOLAND-Entwicklung keine negativen Auswirkungen auf die Günzburger Innenstadt und deren Umgebung sowie den Zentren benachbarter Kommunen ergeben dürfen. Im Ergebnis werden klare Vorgaben definiert und durch entsprechende Festsetzungen vorgegeben.

In den Sondergebieten sind Läden für den Verkauf von Spielwaren, Andenken und sonstiger Waren, die mit dem Freizeitpark, seinen Einrichtungen oder seinem Betreiber thematisch verbunden sind, zulässig. Auch Serviceartikel für die Übernachtung in der Ausprägung eines „Campingplatzladens“ sowie für Serviceartikel begleitend zu den Attraktionen (beispielsweise Kletterseil, Badehose, Duschartikel) sollen in kleinen Ladeneinheiten zu erwerben sein.

Bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 80 und Nr. 81 sind für das jetzige Plangebiet 3.000 m² Verkaufsfläche (2.500 m² im Freizeitpark und 500 m² im Feriendorf) zulässig. Als maximale Einzelfläche sind bisher 800 m² zulässig. Die Verkaufsflächen im Freizeitpark sind, im Gegensatz zu den Flächen im Feriendorf, nicht frei zugänglich. Zukünftig sind mit den Festsetzungen insgesamt 3.500 m² Verkaufsflächen verteilt auf die vier Sondergebiete zulässig.

Im Einzelnen gelten zukünftig folgende Vorgaben:

Die Gesamtverkaufsfläche wird im Sondergebiet 1 (**SO-1**) auf eine räumlich zusammenhängende Handelseinrichtung von maximal 50 m² Verkaufsnutzfläche begrenzt.

Im Sondergebiet 2 (**SO-2**) wird die insgesamt zulässige Verkaufsfläche auf maximal 2.450 m² begrenzt. Diese Gesamtfläche wird nochmals spezifiziert. Danach ist im Gebiet eine zentrale, räumlich zusammenhängende Handelseinrichtung von maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Daneben sind einzelne dezentrale Verkaufsflächen bis jeweils 300 m² bzw. eine einzelne Handelseinrichtung mit maximal 370 m² zulässig.

Die zuletzt genannte Verkaufsfläche von 370 m² ist für einen Laden mit einem ganz speziellen Sortiment bestimmt. Es handelt sich dabei um den Verkauf von Einzel-LEGO-Steinen in Verbindung mit der LEGO-Fabrik, bei dem speziell z.B. für Modellbauer eine breite Palette von Basiselemente angeboten wird. Diese Art des Verkaufs ist in Deutschland einmalig und wird im gesamten europäischen Handel nirgendwo angeboten. Er stellt somit auf Grund des Angebotes keinerlei Konkurrenz zu sonstigen Läden in Günzburg oder dessen Umgebung dar.

Die Verkaufsflächen im Sondergebiet 2 dürfen keinen unmittelbaren Zugang von außerhalb des Freizeitparkes erhalten und somit nicht frei zugänglich sein.

In den frei zugänglichen Bereichen innerhalb des Freizeitparkes (Sondergebiete **SO-3** und **SO-4**) sind gemeinsam in der Summe maximal 1.000 m² Verkaufsflächen zulässig.

Innerhalb dieser maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² dürfen bis zu maximal 500 m² Verkaufsfläche mit einem Sortiment für Waren des täglichen Bedarfs sowie Serviceartikel für die Beherbergung entstehen. Eine weitere Einschränkung liegt darin, dass bis maximal 600 m² Verkaufsfläche für Spielwaren, Andenken und sonstiger Waren, die mit dem Freizeitpark oder seinem Betreiber thematisch verbunden sind, entstehen können, jedoch die dezentralen Verkaufsstellen jeweils nur maximal 200 m² Verkaufsfläche haben dürfen. Drei zusammenhängende Verkaufsstellen würden bereits als Agglomeration betrachtet und sind nicht zulässig. Alle Verkaufsstellen innerhalb der Sondergebiete sind unselbstständig zu führen und baulich so zu gestalten, dass sie unabhängig voneinander betrieben werden können.

Die Vorgaben stehen in dem Zusammenhang, dass sich der Freizeitpark immer mehr zu einem „Resort“ hin entwickeln wird, der seine Besucher aus einem immer größeren Umkreis, auch bedingt durch das wachsende Übernachtungsangebot, selbst generiert. Dies erfordert insgesamt ein deutlich verbessertes Versorgungsangebot, um die immer größer werdende Gästezahl zu versorgen.

Gleichzeitig sollen die zulässigen Verkaufsflächen in keinem Fall eine Konkurrenz zu innerstädtischem Einzelhandel darstellen. Ein Abzug von Kaufkraft aus der Innenstadt von Günzburg oder den umgebenden Gemeinden soll verhindert werden.

Ein wesentlicher Punkt ist die Vorgabe, dass innerhalb des Plangebietes nur verteilt angeordnete kleine Verkaufseinheiten, die zudem unselbstständig zu führen sind, entstehen dürfen. Dadurch kann die Konzentration frei zugänglicher Verkaufsflächen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Auch die Vorgabe einer strikten Sortimentsbeschränkung auf freizeitparkbezogene Waren sowie eine restriktive Begrenzung der Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs zielen ganz eindeutig in diese Richtung. So werden die Verkaufsflächen für dem Gebiet dienende Waren, wie beispielsweise Lebensmittel und Serviceartikel für den täglichen Bedarf, flächenmäßig sehr stark beschränkt.

Das Ziel wird in der Praxis auch dadurch erreicht werden, dass die Verkaufsflächen erfahrungsgemäß nur schrittweise entsprechend der geplanten Steigerung der Gästezahlen ausgebaut werden.

Unzulässige Betriebe und Nutzungen

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadtrelevanz, sonstige Handels- und Gewerbebetriebe, Tankstelle, Wohngebäude mit Ausnahme von Wohnungen für Mitarbeiter und Aufsichtspersonen, selbständige Spielhallen sowie volksfestartige Einrichtungen wie Bierzelte und ähnliches.

Mit diesen Festlegungen soll sichergestellt werden, dass keine Nutzungen entstehen, die die Innenstadt von Günzburg oder umgebenden Gemeinden schädigen oder aus dem Gebiet heraus Konflikte entstehen. Deshalb werden außer Wohnungen für Aufsichtspersonen und Mitarbeitern sonstige dauerhafte und allgemeine Wohnnutzungen ausgeschlossen, so dass die Nutzung als Freizeitresort eine eindeutigen Priorität erhält.

Zusätzlich wird die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 81 entsprechend der Aufteilung in die Sondergebiete SO-1 bis SO-5 in verschiedene Bereiche unterteilt, für die jeweils Emissionskontingente LEK (bisher: „immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel – iFSP“) festgesetzt werden. Diese Kontingente werden in Kapitel 4.2.2 dieser Begründung entsprechend benannt.

Dadurch wird gewährleistet, dass unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung die Regelungen der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Nachbarschaft eingehalten werden können. Gleichzeitig wird eine sinnvolle Verteilung der verfügbaren Geräuschkontingente innerhalb des Gebietes unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung angestrebt.

Somit wird planungsrechtlich Vorsorge getroffen und mit der schalltechnischen Untersuchung (Kottermair, Augsburg 2016) nachgewiesen, dass die festgelegten und berechneten maßgeblichen Immissionsorte keine unzulässigen Schallimmissionen erfahren. Die Pflicht zur Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen im Einzelfall ist davon nicht berührt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung liegt im Spannungsfeld zwischen pragmatischen städtebaulichen Festsetzungen und den Erschließungskosten, die sie auslösen. Nachdem die Gestaltung von Attraktion Teil der Zweckbestimmung Vergnügen ist, gehen überdurchschnittlich große und potentiell untergenutzte Flächen (z.B. Wasserbecken) in die Grundflächenzahl (GRZ) mit ein. Dies verbunden mit pauschalisierten Gebäudehöhen folgt bei den vorhandenen Grundstücksgrößen zu hohen Geschossflächen, die entsprechende Erschließungskosten auslösen würden. Daher werden im Bebauungsplan verschiedene Ansätze gewählt.

Bei den bisherigen Erfahrungen im Freizeitpark hat sich gezeigt, dass eine zu enge Vorgabe des Maßes der baulichen Nutzung auf Grund der möglichst optimalen und kompakten Ausnutzung der Flächen zu partiellen Problemen führt. Andererseits wird schon aus der Nutzung heraus das zulässige Höchstmaß der getroffenen Festsetzungen nie erreicht. Gleichzeitig sollen die relevanten städtebaulichen Rahmenbedingungen in für die Umge-

bung vertraglicher Form vorgegeben und festgesetzt werden.

Ausgehend von den zum Teil sehr großflächigen Sondergebieten mit teilweise sehr geringen Gebäudenutzungen werden für die einzelnen Flächen weiterhin unterschiedliche Grundflächenzahlen festgelegt. Diese für Baukörper geltende Grundflächenzahl wird teilweise deutlich reduziert. Zusätzlich muss der maximale Versiegelungsgrad geregelt werden.

So wird für die Sondergebietsfläche 1 (SO-1, überwiegend für ruhenden Verkehr) eine mit 0,04 sehr geringe Grundflächenzahl bestimmt, da auf der gesamten Fläche nur in sehr begrenztem Umfang Gebäude errichtet werden sollen. Im Sondergebiet 2 (SO-2, überwiegend für Verwaltung und Betrieb des Freizeitparkes) wird eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Wie im Kapitel 6.2.2 beschrieben zählen neben den eigentlichen Gebäuden auch zum Beispiel die Attraktionen, die Wartebereiche und Wasserflächen mit zu den Hauptanlagen, die in die Berechnung der GRZ mit einfließen. Diese Hauptanlagen sollen von Grünflächen umgeben und so zoniert werden.

In den Sondergebieten 3 und 4 (SO-3 und SO-4, überwiegend für Feriendorf und Service) sollen wiederum im Verhältnis zu der großen Grundstücksfläche nur in sehr geringem Umfang Gebäude ermöglicht werden. Daher wird hier jeweils eine Grundflächenzahl 0,175 festgesetzt.

Im Sondergebiet 5 (SO-5, überwiegend Mitarbeiterunterkünfte) wird eine einem Wohngebiet entsprechende GRZ festgesetzt.

Für Nebenanlagen wie Erschließungsflächen sowie Platz- und Wegeflächen, sofern sie nicht zu den Hauptanlagen zählen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,8 eingeräumt. Um die Flexibilität jedoch auf Dauer zu erhalten, wird auf eine kleinteilige Zonierung verzichtet.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als Sondergebiet festgesetzte Fläche maßgebend.

Öffentliche Erschließungsstraßen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen. Die Erschließung der Sondergebiete findet über private Straßen statt, die innerhalb der Sondergebiete gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO unter Zufahrten fallen.

6.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Zur Sicherung der stadtgestalterischen Belange, einer möglichen Einsicht aus der Umgebung und Einbindung in die Landschaft, werden im Plangebiet maximale Höhen für Gebäude, Attraktionen und sonstige Einrichtungen festgesetzt und in der Planzeichnung ausgewiesen.

Durch die bestehende hervorragende Eingrünung des Plangebietes werden die bestehenden Gebäude und Anlagen, mit Ausnahme des Aussichtsturmes und der Königsburg, vollständig verdeckt. Auch zukünftig soll überwiegend die Höhe von Waldbäumen den Rahmen für das Maß der baulichen Entwicklungen im Freizeitpark bilden.

Als vertragliches Maß wird somit im westlichen Bereich eine maximale Höhe von 12 m

(SO-1), im Bereich des inneren Freizeitparks grundsätzlich eine maximale Höhe von 18 m (SO-2), im Bereich des derzeitigen Feriendorfes eine maximale Höhe von 14 m (SO-3), im Bereich der Erweiterungsfläche eine maximale Höhe von 7 m (SO-4), sowie im Bereich der Mitarbeiterunterkünfte eine maximale Höhe von 8 m (SO-5) festgesetzt. Die Höhenbegrenzung gilt sowohl für Gebäude als auch für Attraktionen und sonstige Anlagen.

Im Sondergebiet 2 (SO-2) werden im Hinblick auf das bereits erwähnte Spannungsfeld zwischen pragmatischen städtebaulichen Festsetzungen und den Erschließungskosten die diese auslösen verschiedene Flächenzonierungen mit Höhenbeschränkungen getroffen und festgesetzt. So werden zum Beispiel für Flächen für den ruhenden Verkehr, Flächen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung oder die Flächen des Minilandes, die keine höheren Gebäude oder baulichen Anlagen beinhalten, die für eine Abwassergebührenberechnung relevant sind, mit einer maximalen Höhe 0 m festgesetzt. Diese Flächenbereiche werden entsprechend in der Planzeichnung abgegrenzt. In den Bauflächen außerhalb dieser Abgrenzungen im Sondergebiet 2 sind Gebäudehöhen bis maximal 7 m zulässig. Auf maximal 9.000 m² begrenzten Flächen sind Gebäudehöhen bis maximal 18 m zulässig.

Auf einer zusammengekommen auf 1.000 m² begrenzten Fläche innerhalb des Sondergebietes SO-3 ist für einen einzelnen Sonderbaukörper (beispielsweise ein Hotel) eine maximale Gebäudehöhe bis 25 m zulässig. Der Bereich, in dem diese Gebäudehöhe zulässig ist, ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Mit dieser Erhöhung eines einzelnen, über die sonstigen Gebäudehöhen herausragenden Gebäudes soll eine Überblicksmöglichkeit über das Resort unabhängig von Attraktionen oder Türmen ermöglicht werden.

Für eine begrenzte Anzahl von Attraktionen oder Türmen wird die maximale Höhe auf 45 m begrenzt, um Spielraum für Besonderheiten einzuräumen.

Weiterhin überragt lediglich der Aussichtsturm im Sondergebiet SO-2 den Waldgürtel und Freizeitpark. Zukünftig ist auch in einem flächenmäßig begrenzten Bereich in den Sondergebieten SO-3 und SO-4 ein weiterer Turm bis zu einer Höhe von 60 m zulässig. Somit werden die Voraussetzungen geschaffen, einen zweiten Turm zu ermöglichen. Der derzeit bereits vorhandene Aussichtsturm mit einer Höhe von 67 m wird in dem landschaftlichen Kontext keineswegs als störend empfunden. Durch den umgebenden hohen Waldgürtel den großen Abstand zu benachbarten Bebauungen und der vorhandenen Vorbelastung der Landschaft dürfte kaum eine Störung des Landschaftsbildes empfunden werden, so dass die Zulässigkeit eines weiteren Turmes als verträglich erscheint.

Um Störungen des Landschaftsbildes auszuschließen, sind Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie selbstleuchtende Werbeanlagen ab einer Höhe von 20 m über Gelände ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind gesetzlich vorgeschriebene Nachtkennzeichnungen für die Flugsicherheit (Hindernisfeuer).

6.5 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Um dem Erfordernis von Baukörpern länger über 50 m Rechnung zu tragen, wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt.

6.6 Bestehende Leitungen im Plangebiet

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Grundstückes der LEGOLAND Freizeitpark GmbH eine 20-kV-Leitung der LEW-Netzservice GmbH. Diese Bereiche innerhalb des Plangebietes werden einschließlich eines beidseitig 1 m breiten Schutzbereiches in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

6.7 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Im Flächennutzungsplan wird die Sondergebietsfläche im Plangebiet durch zwei Grünpuffer in 3 Bereiche getrennt. Diese Zäsuren dienen der Gliederung und Biotopvernetzung im Gesamtgebiet. Diesen Vorgaben im Flächennutzungsplan folgend werden in der Planzeichnung zwei breite Grünflächen (G-1 und G-2) festgesetzt.

Auch entlang der nördlichen Erschließungsstraße werden zur Eingrünung des Gebietes zwischen Straße und der Sondergebietsflächen private Grünflächen festgesetzt.

Die Grünfläche ist parkartig anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern entsprechende der Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb der Grünfläche sind in Ergänzung zum Freizeitpark Wege sowie z.B. wasserdurchlässig befestigte Aufenthalts- oder Spielbereiche möglich. Auch können in den Flächen naturnah gestaltete Retentions- und Versickerungsbereiche angelegt werden.

6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Freizeitresort wird ringsum von Waldflächen umgeben. Es handelt sich dabei einerseits um bestehende Waldflächen, andererseits um Flächen, die nach der bereits abgeschlossenen Entmunitionierung wieder als Wald- bzw. Biotopflächen angelegt werden.

Um die naturschutzfachlichen Ziele zu erreichen, werden in diesen Flächen umfangreiche Maßnahmen festgesetzt (Erhaltung und Entwicklung von Laubmischwald, Erhaltung und Entwicklung von Feucht- und Bruchwald mit naturnaher Gestaltung des Winterbaches, Wieder- / Erstaufforstung von Laubmischwald, Wieder- / Erstaufforstung von Feucht- und Bruchwald mit naturnaher Gestaltung des Winterbaches, Entwicklung / Erhaltung eines Waldmantels, Entwicklung von Sukzessionsbereichen, Entwicklung von Feuchtbereichen). Die Verpflichtung zur Durchführung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag begründet.

Das Ziel ist die Förderung der Grundwasserneubildung. Nicht verunreinigtes Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen soll, wenn es nicht direkt über offene Beläge oder in angrenzenden Grünflächen versickert werden kann, innerhalb der Sondergebietsflächen gesammelt, rückgehalten und gedrosselt über offene Grabensysteme, Rigolen oder Leitungen den Maßnahmenflächen bzw. z.B. dem Winterbachtal zugeführt werden.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf einzelne Vorgaben von Pflanzgeboten innerhalb der Sondergebietsflächen wird bewusst verzichtet, da hier kein Regelungsbedarf gesehen wird. Die bisherige Erfahrung zeigt, dass im Park allein schon durch den Anspruch eine angenehme Aufenthaltsqualität zu schaffen, eine ausreichende Begrünung erfolgt. Auch wenn ein Großteil der Pflanzung aus nicht heimischen und teilweise standortfremden Arten erfolgt, ist insgesamt doch eine sehr starke Durchgrünung gegeben.

Um auch auf den großflächigen Parkplatzflächen eine ausreichende Gestaltung und Durchgrünung zu gewährleisten, wird hier eine entsprechende Festsetzung getroffen. So sind im Bereich oberirdischer Stellplatzflächen für je 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.10 Ersatzaufforstungen in den Satelliten-Geltungsbereichen

§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

In der Planzeichnung werden für Ersatzaufforstungen zwei Satelliten-Geltungsbereiche und darin Wald festgesetzt. Es ist rechtlich nicht zulässig, auf der gleichen Fläche Wald und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen mit Bewirtschaftungsbeschränkungen für den Wald festzusetzen. Weil Wald neu begründet wird, ist hier die Festsetzung von Wald zwingend erforderlich. Entwicklungsmaßnahmen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich, Vorgaben für die Artenzusammensetzung und Pflege der Flächen müssen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

6.11 Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Um möglichst viel Niederschlagswasser auf den jeweiligen Flächen zu versickern, sind neu anzulegende oberirdische Stellplätze für PKW als wasserdurchlässige Flächen herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen).

Um den beschriebenen Zielen gerecht zu werden, werden in den Festsetzungen Angaben zu Mindestqualitäten für die festgesetzten Gehölze getroffen.

6.12 Ökologische Überwachung

Für die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine qualifizierte Ausführungsplanung vorzulegen. Für die Überwachung der Ausführung und die Qualitätskontrolle ist eine Bauleitung mit nachzuweisender naturschutzfachlich-ökologischer Qualifikation einzusetzen.

6.13 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1a mit § 1a Abs. 3 BauGB

In der Bilanzierung zum Umweltbericht (Anhang 1) wird nachgewiesen, dass der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebie-

tes nicht vollständig geleistet werden kann. Es ist vorgesehen, den erforderlichen Ausgleich durch entsprechende ökologische Aufwertungen im bestehenden, das Freizeitresort umgebenden Kulissenwald und in den zwei Satelliten-Geltungsbereichen unterzubringen. Weil es rechtlich nicht zulässig ist, auf der gleichen Fläche Wald und naturschutzrechtlichen Ausgleich festzusetzen, wird im „Kulissenwald“ der Wald nicht festgesetzt, sondern unter Hinweis faktisch nachrichtlich übernommen (das Waldgesetz wirkt hier unmittelbar). Festgesetzt werden hier „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen müssen von der Unteren Naturschutzbehörde bewertet werden, um einen Ausgleichsfaktor benennen zu können. In einem städtebaulichen Vertrag werden die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich abgesichert.

6.14 Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Oberirdische Stellplätze für PKW sowie Stellplätze für Reisemobile und Caravans sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundenen Decken). Fahrgassen zu diesen Stellplätzen sind so weit wie möglich wasserdurchlässig herzustellen.

6.15 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Bei den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen werden Vorgaben und Hinweise bezüglich der zur Anwendung kommenden Versickerungsarten gegeben. So sind gezielte Versickerungen auf Grund der Altlastensituation nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich. Im Gegensatz dazu bedürfen breitflächige Versickerungen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis und sind jederzeit realisierbar, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen. Für eventuelle Einleitungen von Niederschlagswasser in den Vorfluter muss entsprechend den Hinweisen eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Günzburg beantragt werden.

Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Ebenfalls bei den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierung zukünftiger Maßnahmen durch einen Sachverständigen baubegleitend eine Überprüfung nach § 18 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) im Hinblick auf Gefährdungen im bodenschutzrechtlichen Sinne vorzunehmen ist.

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Verkehrserschließung

Straßenverkehr

Durch die erweiterte und neue Nutzungen wird gegenüber der bisherigen Situation mit keinen nachteiligen Auswirkungen gerechnet. Die gemeinsame Erschließung des Frei-

zeitparkes mit dem Industrie- und Gewerbegebiet des Kimmerle Areales ist so dimensioniert, dass ausreichende Kapazitäten vorhanden sind. Auch die Erschließung des Plangebietes selbst gewährleistet eine störungsfreie Abwicklung der Verkehrsströme auf den Privatstraßen. Somit sind durch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Ruhender Verkehr

Das Sondergebiet SO 1 dient überwiegend der Unterbringung des ruhenden Verkehrs des Freizeitparks. Zur Unterbringung des sonstigen ruhenden Verkehrs sind innerhalb der östlichen Sondergebietsflächen ausreichend Flächen für PKW- und Bus-Stellplätze im Rahmen der Baugenehmigungen zu schaffen.

Neu zu errichtende Stellplatzflächen sind entsprechend den grünordnerischen Vorgaben zu gestalten.

Rettungswegesystem

Das Plangebiet wird über die LEGOLAND-Allee sowie über eine Notzufahrt im Westen des Sondergebietes SO1 direkt an die B 16 gut an das öffentliche Straßensystem angebunden. Für den bestehenden Freizeitpark und dessen mögliche Erweiterungen wurde ein internes Rettungswegekonzept inklusive Feuerwehrum- und Zufahrten entwickelt und mit den zuständigen Stellen (Feuerwehr Günzburg, Ordnungsamt) besprochen. Mit den zuständigen Stellen wird eine weitere externe Notzufahrt über Leinheim zur östlichen Zufahrt des LEGOLAND-Grundstückes untersucht. Im Zuge der weiteren Baumaßnahmen muss dieses Konzept weiter entwickelt und entsprechend umgesetzt werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Strom- / Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die öffentlichen Versorgungsnetze der Stadt Günzburg sichergestellt. Die Stromversorgung ist durch vorhandene Leitungen gesichert.

7.2.2 Gasversorgung

Im Plangebiet sind bereits Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH vorhanden, an die auch zukünftige Vorhaben angeschlossen werden können.

7.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Günzburg.

7.2.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers ist durch den bestehenden Anschluss an die öffentliche Kanalisation gewährleistet. Betreiber des öffentlichen Entwässerungsnetzes sind die Stadtwerke Günzburg.

7.2.5 Niederschlagswasserbehandlung

Das bisherige Niederschlagswassermanagement mit Retention, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser ins Winterbachtal wird weiterhin beibehalten und bei Erfordernis den zukünftigen Baumaßnahmen entsprechend schrittweise ausgebaut. Eine Einleitung von Regenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist dabei, um die Kapazi-

tät des Schmutzwassersystems nicht zu belasten, nicht vorgesehen.

Sinnvoll wäre in Ergänzung zum bisherigen Konzept, innerhalb der Parkflächen Zisternen anzulegen und gespeichertes Wasser z.B. zur Bewässerung zu nutzen.

Zusätzliche Rückhalteeinrichtungen für Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Beispiel im Bereich des Winterbachtals bei entsprechender naturnaher Gestaltung möglich (keine technischen Bauwerke).

7.2.6 Leitungsrechte

Wie im Kapitel 6.6 – bestehende Leitungen im Plangebiet - beschrieben, befindet sich im Plangebiet eine 20-kV-Leitung der LEW-Netzservice GmbH. Für diese Leitung einschließlich eines beidseitig 1 m breiten Schutzbereiches wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als eine mit Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die Schutzstreifen sind grundsätzlich von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

7.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Flächen mit Schutzfunktion (FFH, Natura 2000, NSG, LSG oder § 32 Biotop).

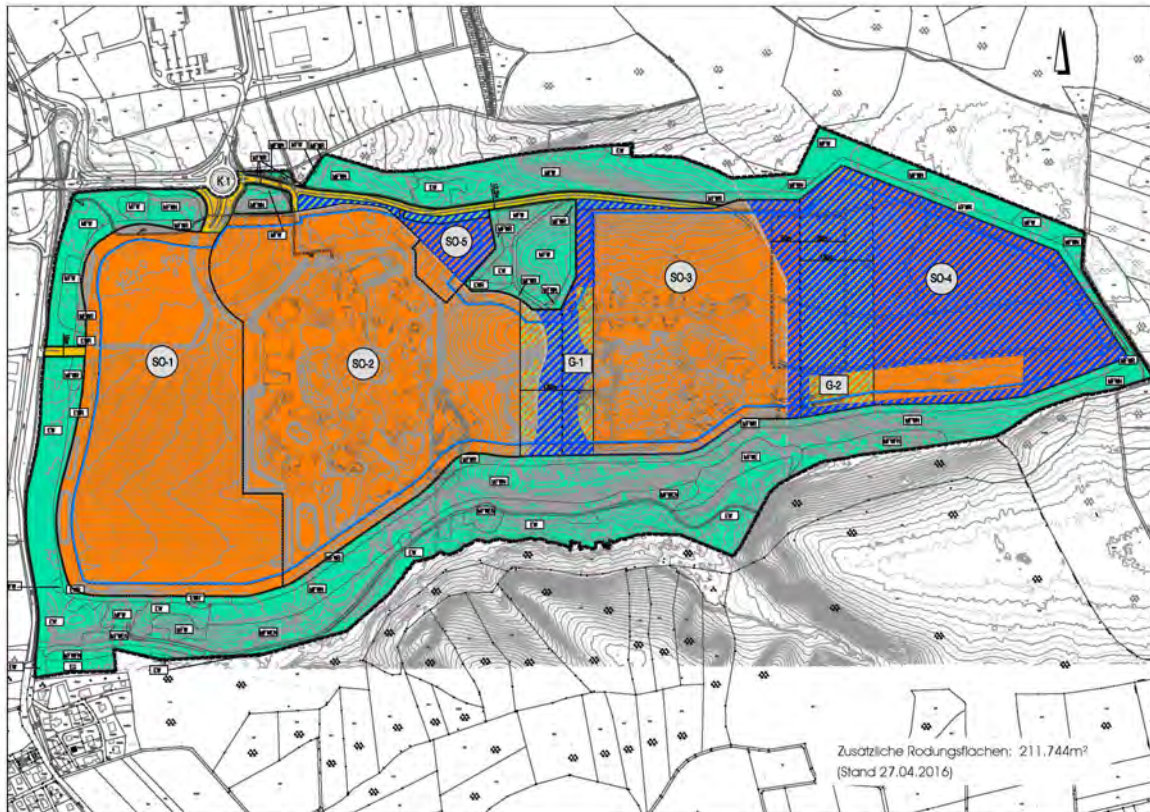
Da sich entsprechende Gebiete in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet befinden und keine Projektwirkungen im Hinblick auf die Schutzziele zu erwarten sind, ist eine Verträglichkeitsprüfung zur Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie nicht notwendig.

Gegenüber dem heutigen Bestand sind im Hinblick auf Naturschutz und Landschaftspflege durch die zulässigen Vorhaben in diesem Bebauungsplan auf Grund der umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen zu erwarten (siehe Anlage 1 zur Begründung im Kapitel 5).

7.4 Ausgleich nach Waldgesetz

In einer Aufstellung des Stadtbauamtes Günzburg (Aufstellung Haas - Rodungs- / Aufforstungsflächen B-Plan Nr. 80 und Nr. 81 Stand 16.03.2011) wird die Entwicklung der bisherigen Rodungsflächen sowie die Aufforstungsflächen des Bebauungsplanes Nr. 80 und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81 zusammengestellt (siehe ausführliche Betrachtung in Kapitel 5 der Anlage 1 zur Begründung – Bilanzierung zum Umweltbericht). Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 entstehen weitere Rodungsflächen in Höhe von 211.744 m² (siehe nachfolgende Plandarstellung).



Die blau schraffierten Flächen sind zusätzliche Rodungsflächen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 – in Summe 211.744 m²

Sämtliche Rodungen müssen mit einem Faktor 0,5 ausgeglichen werden. Mit den ermittelten Werten wird die Bilanzierung des Stadtbauamtes Günzburg entsprechend weitergeführt:

	Rodungsflächen	Erforderliche Ausgleichsflächen (Faktor 0,5)
Rodungsflächen laut Aufstellung Stadtbauamt	546.706 m ²	
Zusätzliche Rodungsflächen durch 1. Änderung B-Plan Nr. 81	211.744 m ²	
Rodungsflächen gesamt	758.450 m²	379.225 m²
Erfolgte Ersatzaufforstungen:		

Ehemaliger Flugplatz Leipheim	Fläche bereits abgenommen	260.000 m ²
Fl.Nr. 430 (Teilfläche), Ge- markung Leinheim	Fläche bereits abgenommen	4.000 m ²
Fl.Nr. 434, Gemarkung Leinheim	Fläche bereits abgenommen	33.815 m ²
Fl.Nr. 669, Gemarkung Def- fingen	Fläche bereits abgenommen	6.076 m ²
Teilfläche der Fl.Nr. 1216, Gemarkung Hürben	Fläche bereits abgenommen	8.334 m ²
Fl.Nr. 311, Gemarkung Rau- nertshofen	Bescheid Frühjahr 2017 Aufforstung ist erfolgt 2017	9.900 m ²
Fl.Nr. 272, Gemarkung Ettlis- hofen	Bescheid Frühjahr 2017 Aufforstung ist erfolgt 2017	3.800 m ²
Fl.Nr. 329/2 und 329/5, Ge- markung Ettlisshofen	Bescheid Frühjahr 2017 Aufforstung ist erfolgt 2017	22.800 m ²
Fl.Nr. 292, Gemarkung Ham- merstetten	Bescheid Frühjahr 2017 Aufforstung ist erfolgt 2017	9.596 m ²
Fl.Nr. 1534 und 1535, Ge- markung Schießen	Bescheid Frühjahr 2017 Aufforstung ist erfolgt 2017	5.424 m ²
Fl.Nr. 455, Gemarkung Röfin- gen	Bescheid Frühjahr 2017 Aufforstung ist erfolgt 2018	11.179 m ²
Fl.Nr. 500/0, Gemarkung Leinheim	Bescheid Frühjahr 2017 Aufforstung ist erfolgt 2018	5.100 m ²
Ersatzaufforstungen ge- samt		380.024 m²

Somit ist der gesamte erforderliche Bedarf an Ersatzaufforstungsflächen nachgewiesen.
Es verbleibt kein Defizit.

Die Verpflichtung zum vollständigen naturschutzfachlichen und forstrechtlichen Ausgleich
wird zudem in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.5 Immissionsschutz

Luftschadstoffemissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 wurden die Vorbelastungen besonders aus verkehrsbedingten Schadstoffemissionen der A 8 und der B 16 sowie des bestehenden Freizeitparks ermittelt und bewertet. Ebenso wurde die gebietstypische Vorbelastung ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Vorbelastungen untergeordnet sind. Die Gesamtbilanz mit Beurteilung der Werte kommt zu dem Ergebnis, dass mit keinerlei Überschreitungen der Beurteilungs- und Orientierungswerte zu rechnen ist. Gleiches gilt für die nun mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 zu erwartenden Zusatzbelastungen.

Geruchsemissionen

Es wird davon ausgegangen, dass die Abgasreinigungseinrichtungen der benachbarten Betriebe (Asphaltmischanlage) dem derzeitigen Stand der Emissionsminderungstechnik entsprechen und auch die verschärften Richtwerte der VDI-Richtlinie 2283 einhalten. Negative Wirkungen auf das Plangebiet können ohnehin aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Ähnliches gilt für die Kompostierungsanlage, in deren näherer Umgebung bisher keine unzulässigen Geruchs- und Staubimmissionen festgestellt wurden.

7.6 Sonstige Auswirkungen

Durch die innerhalb des Plangebietes zum gegenwärtigen Planungsstand vorgesehenen Anlagen sind keine sonstigen Emissionen wie Abwärme, Licht, Erschütterungen u.a. mit relevanten Auswirkungen zu erwarten.

8 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Flächen des Plangebietes:

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete (Planung)		
▪ Sondergebietsflächen (SO) maximal	78,5	63
Grün- und Freiflächen (Planung)		
▪ Waldflächen mit Gewässerflächen	41,2	33
▪ Private Grünflächen G1 und G2 minimal	4,1	3
Verkehrsflächen und sonstige Flächen		
▪ Private Straßenverkehrsfläche	1,5	1
Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 81	125,3	100,0
Fläche Satelliten-Geltungsbereich 1	0,6	
Fläche Satelliten-Geltungsbereich 2	3,8	

Aufgestellt am 25. Januar 2019

Stadt Günzburg

.....

9 ANLAGEN

Anlage 1 - Bilanzierung zum Umweltbericht

Anlage 2 - Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 1. Änderung Nr. 81 „Freizeitpark LEGOLAND“