

## STADT GÜNZBURG

### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

#### 19. ÄNDERUNG - ENTWURF -



Erarbeitet für die Stadt von:

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

am 29. April 2021

Umweltbericht: Grünplan GmbH, Prinz-Ludwig-Straße 48, 85354 Freising

# Planen und Bauen. In Günzburg



Stadt Günzburg

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>II VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>4</b>
<b>III BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2. Verfahren	6
3. Änderungsbereich	6
4. Lage des Plangebietes	6
5. Bisherige Flächennutzungsplandarstellung – Planungsrecht	7
6. Landes- und Regionalplanung	8
7. Überörtliche Verkehrsanbindung	12
8. Inhalt der Änderung	13
9. Stadtentwicklung und grünordnerisches Gesamtkonzept	14
10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
11. Immissionsschutz	14
12. Überschwemmungsgebiet	15
13. Altlasten	15
14. Flächenbilanz	15
<b>IV UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)</b>	<b>16</b>

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### I PLANZEICHNUNG



o.M.



### Stadt Günzburg 19. Änderung des Flächennutzungsplans, Entwurf

Darstellungen im Bereich der 19. Änderung:

- |  |                                    |  |  |
|--|------------------------------------|--|--|
|  | Bereich der Änderung               |  | Parkanlage                                     |
|  | Wohnbauflächen                     |  | Spielplatz                                     |
|  | Gemischte Bauflächen               |  | Bäume geplant                                  |
|  | Wichtige örtliche Straße           |  | amtlich festgesetztes<br>Überschwemmungsgebiet |
|  | Wichtige Fuß- und Radwegverbindung |  | Risikogebiet HQextrem                          |
|  | Versorgungsanlage: Elektrizität    |  | Lärmschutzmaßnahmen                            |
|  | Grünfläche                         |  | Altlastenverdachtsfläche                       |



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### II VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 04.11.2019 gefasst und am 20.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.06.2020 hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.06.2020 hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde mit der Begründung in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Feststellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Stadtrat am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gefasst

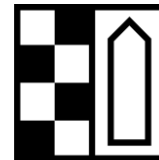
(Siegel)  
Günzburg,

\_\_\_\_\_  
Gerhard Jauernig  
Oberbürgermeister

7. Die Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wurde mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Az.: \_\_\_\_\_ erteilt (§ 6 Abs. 1 bis 4 BauGB).

(Siegel)

\_\_\_\_\_



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

8. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am \_\_.\_\_.\_\_\_\_; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Flächennutzungsplan-Änderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).

(Siegel)  
Günzburg,

---

Gerhard Jauernig  
Oberbürgermeister

### III BEGRÜNDUNG

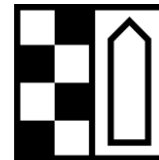
#### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Günzburg zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung und einer positiven Haushalts- und Beschäftigtenentwicklung aus. Die „Situations- und Bedarfsanalyse des Wohnungsmarktes in Günzburg“ (bulwiengesa vom 01.06.2017) zeigt auf, dass der aktuelle Wohnungsbestand die bestehende und künftige Nachfrage an innerstädtischem Wohnraum in Günzburg nicht decken kann. Vorhandene Flächenpotenziale im Stadtgebiet sind ausgeschöpft.

Aus diesem Grund setzt sich die Stadt Günzburg seit Anfang 2015 mit der Neugestaltung des Areals nördlich der Bahn, zwischen der Günz und der Bundesstraße B16 auseinander. Am 12.12.2016 beschloss der Stadtrat den städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Auweg, aus dem heraus das Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“ entwickelt wurde, welches vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Günzburg am 22.10.2019 vorberaten und am 04.11.2019 vom Stadtrat mit einem Aufstellungs- und Billigungsbeschluss beschlossen wurde.

Anlass der 19. Flächennutzungsplanänderung ist die Umsetzung der Darstellungen aus dem Strukturkonzept. Zur Sicherung der Entwicklung dieses zentrumsnahen Wohngebiets im Bereich zwischen dem Bahnhof und der Mündung der Günz in die Donau ist eine vorausschauende Bauleitplanung erforderlich. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ und des Bebauungsplans Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ wurden am 12.03.2020 im Bau- und Umweltausschuss gebilligt.

Das Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Änderung der derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen zur Nahversorgung sowie stadtteilübergreifende Grün- und Erholungsflächen.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

Die Umstrukturierung des Areals zwischen dem Bahnhof und der Günz-Donau-Mündung ist mit der neu geplanten Wohnbebauung, der öffentlichen Parkanlage und den Grünflächen entlang der Günz von gesamtstädtischer Bedeutung. Dieses zentrumsnahe Areal soll nachhaltig aufgewertet werden und dem steigenden Wohnraumbedarf durch die Nutzung wichtiger innerstädtischer Flächen begegnen.

Zur optimierten Stadtentwicklung ist die Änderung der Verkehrsführung des Auwegs notwendig und Bestandteil dieser Änderung. Ein übergreifendes Fuß- und Radwegekonzept schafft neue Wegeverbindungen, welche durch die vorhandenen Nutzungen und die Trennwirkung der Flüsse Günz und Donau sowie der Bahnanlagen bisher nicht vorhanden sind.

## **2. Verfahren**

Die Stadt Günzburg verfügt über einen Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan, der in der Fassung vom Dezember 1993 am 27.07.1998 bekannt gemacht wurde.

Zwischenzeitlich wurden 17 Änderungsverfahren für mehrere Änderungsbereiche, die sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilen, durchgeführt und genehmigt. Eine weitere Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Verfahren.

Für die hier vorliegende 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 04.11.2019 vom Stadtrat der Beschluss zur Änderung gefasst. Diese hat die städtebauliche Neuordnung für den Bereich zwischen Bahnhof und Donau zum Thema und umfasst die Flächen der ehemaligen Tierzuchthalle, das Areal der ehemaligen Kaffeerösterei mit den nördlich angrenzenden Grundstücken sowie den östlichen Uferbereich der Günz bis zur Mündung der Günz in die Donau.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ und des Bebauungsplans Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“.

## **3. Änderungsbereich**

Das vom Änderungsverfahren betroffene Gebiet wird als Änderungsbereich bezeichnet. Der Bereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,12 ha. Er umfasst im Wesentlichen die mit den Bebauungsplänen Nrn. 70.4 und 70.5 verbundenen notwendigen Änderungen der Flächennutzungen.

## **4. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Günzburger Innenstadtgebiet zwischen dem Bahnhof und dem Volksfestplatz, an den Flüssen Günz und Donau. Es ist naturnah gelegen, mit kurzen Wegen zum Bahnhof

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

und zum Stadtzentrum. Die Altstadt ist rund 500 m entfernt und kann über ein gut ausgebautes Wegesystem fußläufig erreicht werden.

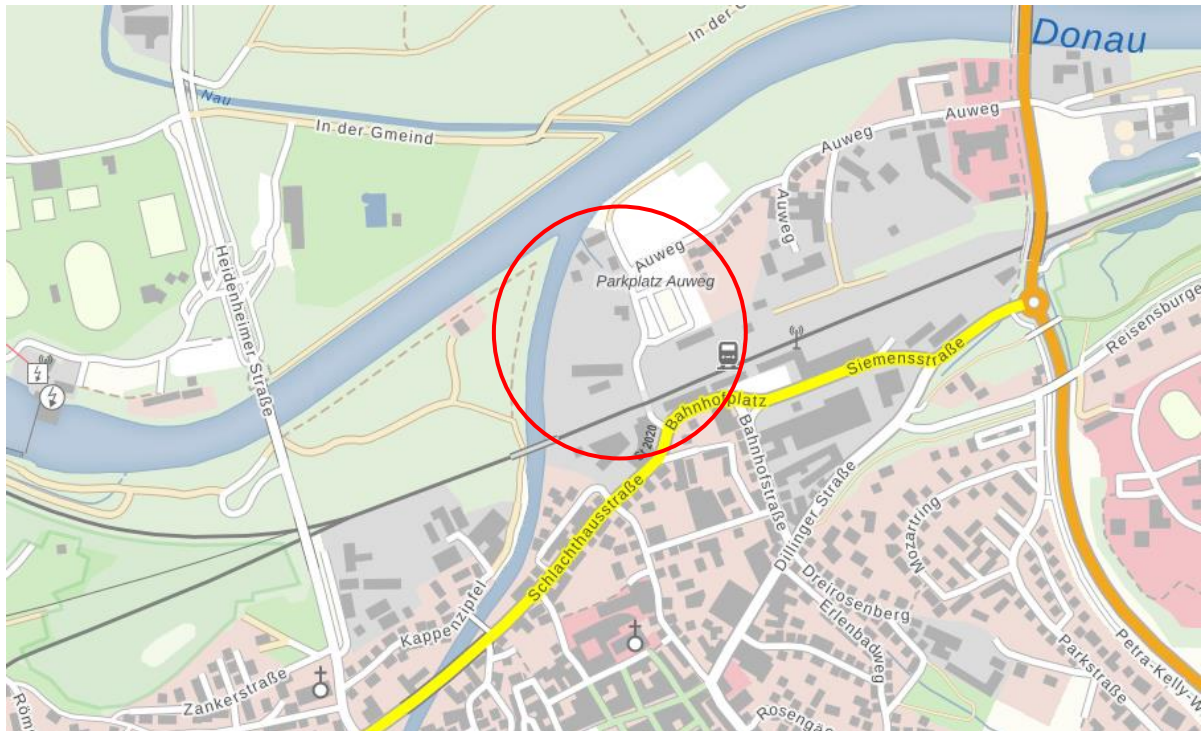


Abbildung 1: Lage in der Stadt; Bayerische Vermessungsverwaltung, 09.11.2020

Neben der Fläche der ehemaligen Tierzuchthalle und dem Areal der ehemaligen Kaffeerösterei am Auweg wird der östliche Uferbereich entlang der Günz im Bereich zwischen den Gleiskörpern der Bahn und der Mündung der Günz in die Donau in den Änderungsbereich einbezogen.

Im Osten wird das Plangebiet von Wohngebäuden entlang des Auwegs sowie unbebauten Gewerbeflächen begrenzt, im Westen erstreckt sich die Grenze entlang des Flussufers der Günz.

In Richtung Stadtzentrum reicht der Änderungsbereich im Süden bis an den lang gestreckten Gleiskörper der Bahn, während er im Norden noch über den Auweg hinausgeht und dort an den Volksfestplatz anschließt.

## **5. Bisherige Flächennutzungsplandarstellung – Planungsrecht**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der geplante Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche sowie ein Teilbereich entlang der Günz als Wald mit Biotop dargestellt.

Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich die Wasserfläche der Donau sowie eine Sonderbaufläche mit der Nutzung „Volksfestplatz“ und „Eislaufplatz“. Im Osten sind eine gemischte Baufläche sowie gewerbliche Bauflächen dargestellt.

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

Südlich des Plangebiets sind im gültigen Flächennutzungsplan Bahnflächen ausgewiesen, an die innerstädtische gemischte Bauflächen anschließen. Westlich ist die Wasserfläche der Günz dargestellt, an die Waldflächen (Bannwald) anschließen.



Abbildung 1: Flächennutzungsplan Günzburg, Ausschnitt aus der Fassung vom 27.07.1998 (o. M.)

## 6. Landes- und Regionalplanung

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen getroffen.

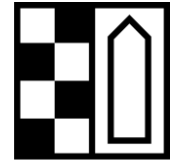
Die Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) trat am 1. September 2013 in Kraft, dessen 1. Teilfortschreibung ist am 01.03.2018 in Kraft getreten.

Die Stadt Günzburg/Leipheim ist im Regierungsbezirk Schwaben als Oberzentrum eingestuft und befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im bayerischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Ulm/ Neu-Ulm in der Region Donau-Iller.

Augsburg liegt als nächstgelegene Metropole rund 50 km von Günzburg entfernt, die Metropole München sowie das Oberzentrum Stuttgart liegen jeweils in ca. 110 km Entfernung. Ulm/ Neu-Ulm sind als weiteres Doppel-Oberzentrum rund 30 km von Günzburg entfernt.



# Planen und Bauen. In Günzburg



Stadt Günzburg

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

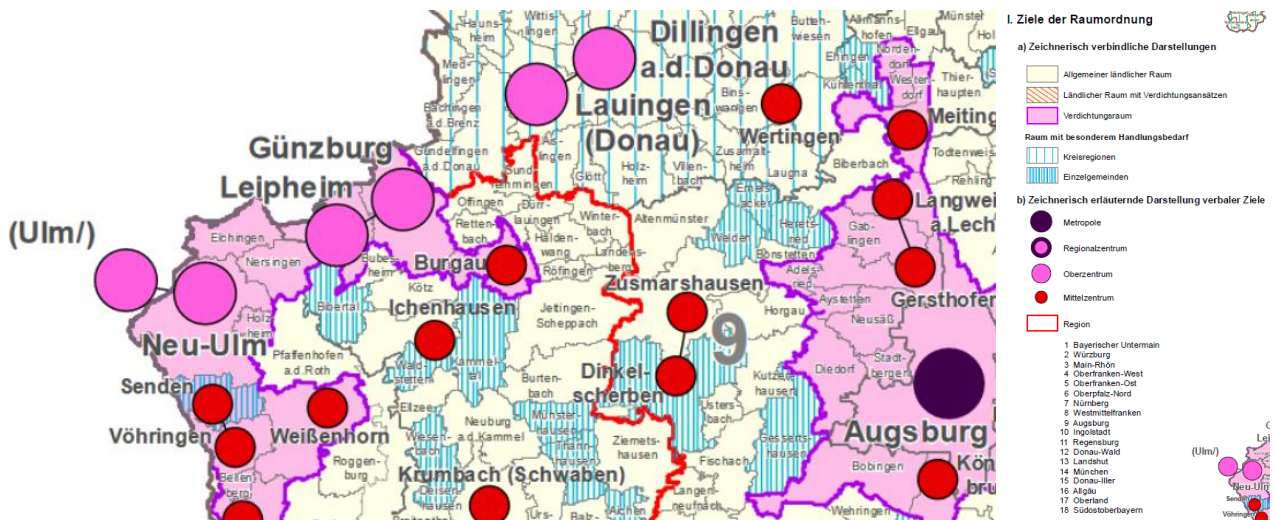


Abbildung 2: LEP Bayern, Ausschnitt Strukturkarte, LEP-Teilfortschreibung vom 01.03.2018 (o. M.)

Als einschlägige Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minimierung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Der Verkehrsanteil im Umweltverbund soll erhöht werden. Auch soll den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden und auf ein vielfältig nutzbares und ökologisch wirksames Wohnumfeld hingewirkt werden. Gliedernde Grünflächen und klimarelevante Freiräume sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden (LEP 1.2, 1.3).

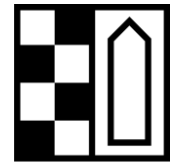
Diesen Zielen kann mit der vorliegenden Planung entsprochen werden. Auf zum großen Teil ungenutzten innerstädtischen Flächen, ca. 600 m nördlich der Altstadt und in ca. 250 m Entfernung zum Günzburger Bahnhof, sollen neue Wohn- und Arbeitsplätze geschaffen werden. Die geplanten Wohnbauflächen ersetzen nicht mehr genutzte Gewerbeflächen und schließen an eine vorhandene Wohnsiedlung am Auweg an. Die Stadt Günzburg ermöglicht mit der vorliegenden Bauleitplanung eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungsform nach dem Grundsatz des LEP (LEP 3.1 Abs. 2 (G)). Dem landesplanerischen Ziel der Verringerung des Flächenverbrauchs durch Innenentwicklung, wird durch die Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale nördlich des Bahnhofs entsprochen (LEP 3.2 (Z)).

Die geplanten Grünflächen gliedern die Bauflächen und erweitern die Freiräume des Stadtgebiets entlang der Günz- und Donauuferbereiche.

### Regionalplan Region Donau-Iller

Im Regionalplan werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg konkretisiert.

# Planen und Bauen. In Günzburg



Stadt Günzburg

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

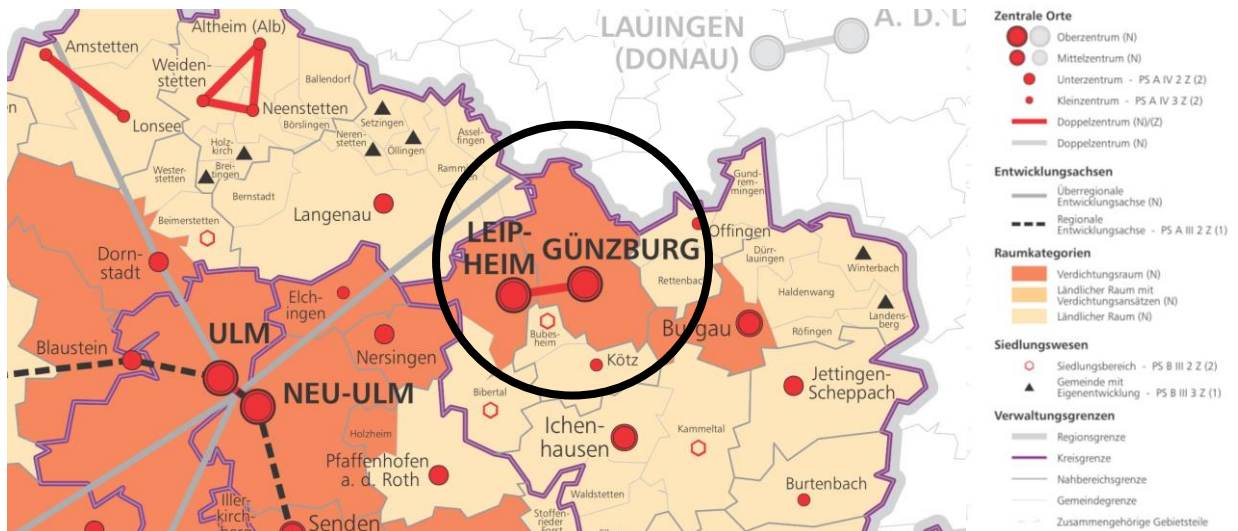


Abbildung 3: Regionalplan Region Donau-Iller, Ausschnitt Raumstrukturkarte, Entwurf vom 23.07.2019 (o. M.)

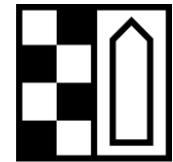
Günzburg ist in der Region Donau-Iller gelegen. Der Regionalplan für die Region Donau-Iller ist seit 1987 rechtskräftig. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach durch Teilfortschreibungen geändert, aktuell wird er fortgeschrieben.

Die Region Donau-Iller soll als Verantwortungsgemeinschaft für den gemeinsamen Lebens- und Wirtschaftsraum über die Landesgrenze hinweg zum Wohle der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Hierzu sollen gemäß allgemeinen Grundsatz G (1) des Regionalplans vermehrt auch die Instrumente der Regionalentwicklung genutzt werden

In der Region, insbesondere im Bereich des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm und in der Siedlungsachse im Iller Tal bis Memmingen, haben sich enge soziale, wirtschaftliche, kulturelle und infrastrukturelle Zusammenhänge zwischen den baden-württembergischen und bayerischen Landesteilen gebildet. Teilweise sind die Verflechtungen zwischen den Regionsteilen ausgeprägter als mit den anderen Räumen im jeweiligen Bundesland. Eine einheitliche, grenzüberschreitende Regionalplanung und auch Regionalentwicklung in der Region Donau-Iller soll deshalb dafür sorgen, dass sich die Regionsteile zusammen und in enger Abstimmung gemeinsam weiterentwickeln.

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren (B III Siedlungsbereiche Z (1)). Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen (B III Siedlungswesen G (5)). Diesem Ziel kann mit der vorliegenden Planung entsprochen werden, da aus zum großen Teil ungenutzten innerstädtischen Gewerbeflächen nördlich der Altstadt, zentrumsnahe Wohnbauflächen geschaffen werden sollen, die einen ausreichend großen Grünflächenanteil nachweisen können.

# Planen und Bauen. In Günzburg



Stadt Günzburg

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

In der Raumnutzungskarte werden nördlich der Altstadt Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen (PS B I 1 Z (5)) sowie ein regionaler Grünzug dargestellt, der als regionale Freiraumstruktur (PS B II 1 Z (4)) beschrieben wird.

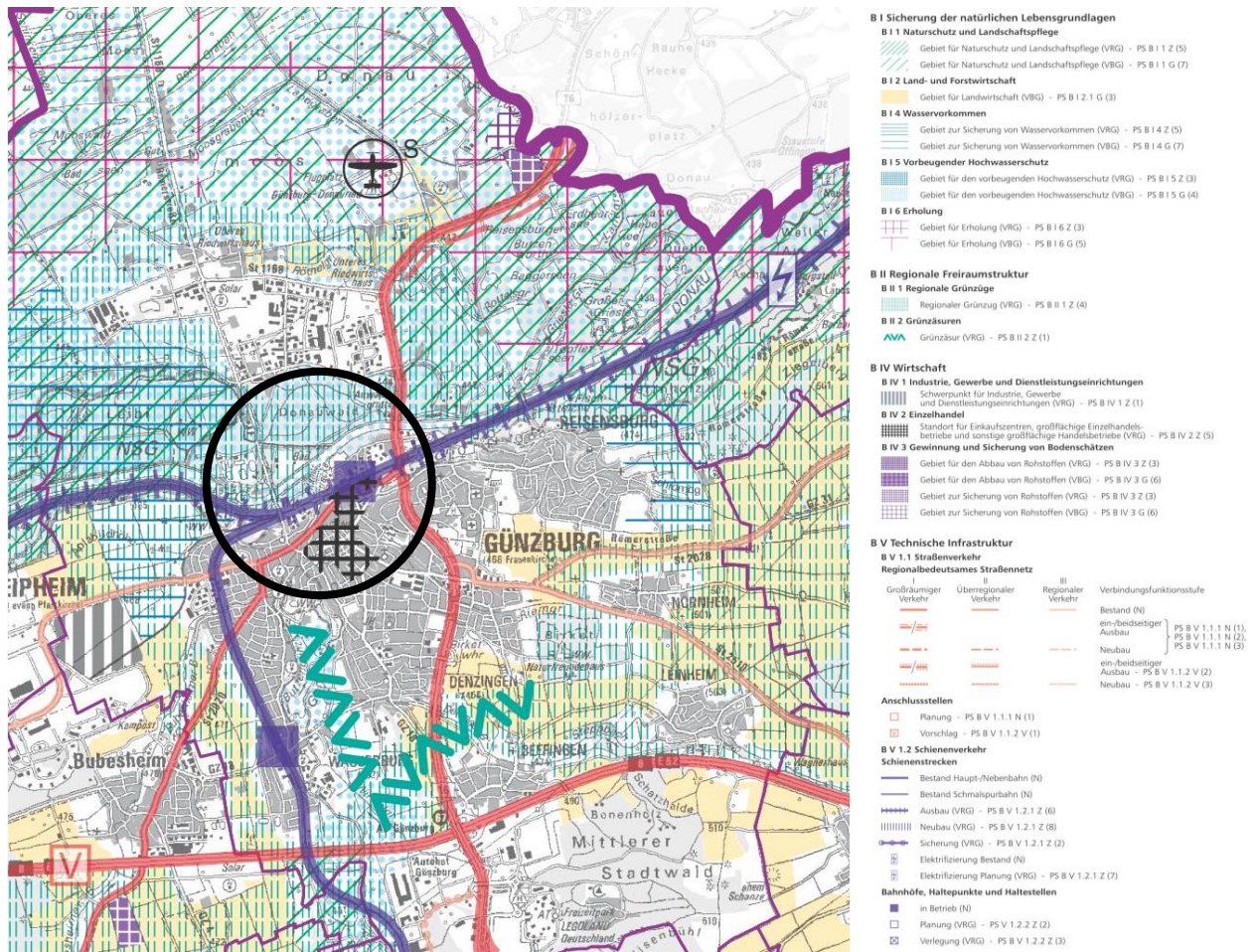


Abbildung 4: Regionalplan Region Donau-Iller, Ausschnitt Raumnutzungskarte, Entwurf vom 23.07.2019

Als weitere Zielsetzung wird zum einen im Regionalplan formuliert, dass zwischen den Siedlungseinheiten in den Entwicklungsachsen vor allem im bereits stark verdichteten Iller- und Donautal ausreichende Grün- und Freiflächen erhalten werden sollen (G (5)). Zum anderen sollen Freiräume für die Naherholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und für den ökologischen Ausgleich erhalten werden, was insbesondere für die Auwaldbereiche und Grünzonen entlang der Flussläufe gilt. Diese Freiräume sollen als Standorte von Infrastruktureinrichtungen nur insoweit herangezogen werden, als dies dringend erforderlich ist und vorrangige ökologische Belange nicht entgegenstehen G (6). Dieser Zielsetzung wird durch den Erhalt der wertvollen Grün- und Freiflächen an der Günz und an der Donau sowie der geplanten Ergänzung weiterer Freiflächen im Quartier entsprochen.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

Südwestlich des Bahnhofes wird eine Fläche als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (PS B IV 2 Z (5)) dargestellt. Dieser Zielsetzung wird nicht widersprochen, da auf den Flächen im Plangebiet kein großflächiger Einzelhandel vorgesehen ist. Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen soll durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplanverfahren ausgeschlossen werden.

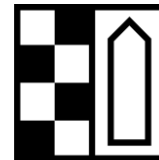
Des Weiteren ist das Plangebiet als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (PS B I 5 G (4)) ausgewiesen. Diese Zielsetzung soll in der vorliegenden Planung beachtet werden. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie das Risikogebiet HQ extrem (HQ 1000) werden in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen berücksichtigt, indem vorbeugend ein entsprechendes Höhengniveau durch die Festlegung von Höhenbezugspunkten für die Eingangsbereiche der Bebauung gesichert wird. Die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 Abs. 1-3 sowie § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) werden eingehalten.

Die Regionalplanung sieht vor, die bestehende Bahnverbindung von Günzburg in Richtung Ulm/ Neu-Ulm sowie in Richtung Nordosten nach Donauwörth auszubauen (PS B V 1.2.1 Z (6)). Mit dieser Zielsetzung wird der Impuls gegeben, städtebaulich das Bahnhofsumfeld aufzuwerten. Mit der vorliegenden Planung wird ein erster Schritt hierfür getan, da auf dem Gelände der ehemaligen Kaffeerösterei die brachliegenden Gewerbeflächen sowie die Flächen der ehemaligen Tierzuchtthalle zu Wohnbauflächen umgenutzt werden sollen. Mit der grünordnerischen Gesamtkonzeption entsteht nordwestlich des Bahnhofs ein neues zentrumsnahes Quartier, das nah an den öffentlichen Verkehrsmitteln gelegen ist und eine Ergänzung der städtischen Grün- und Erholungsräume zum Ziel hat. Der bereits erfolgte 3-gleisige Streckenausbau der Bahnstrecke südlich des Geltungsbereichs wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Mit einem weiteren Streckenausbau ist nicht zu rechnen, da die derzeit im Bau befindliche Bahnbrücke über den Auweg keinen weiteren Streckenausbau zulässt. Die linearen Gleisgrundstücke der Bahn werden durch die Planung nicht tangiert. Da das Bahnhofsareal durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird, steht diese einem weiteren Ausbau des Bahnknotenpunkts nicht entgegen.

## **7. Überörtliche Verkehrsanbindung**

Die überörtliche Verkehrsanbindung ist über den Auweg gewährleistet, der im Nordosten an die B16 anschließt und im Süden an die St 2020. Über die Anbindung an die B16 ist die Bundesautobahn A 8 gut erreichbar.

Über den in fußläufiger Erreichbarkeit (ca. 250 m) entfernten Bahnhof mit Busterminal ist das Gebiet gut an das ÖPV-Bahn-Netz der Regionalbahn Ulm – Augsburg, ICE / IC Verbindungen Stuttgart – München sowie die Regionalbusverbindungen des Verkehrsverbundes Mittelschwaben GmbH (VVM) angebunden.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### **8. Inhalt der Änderung**

Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist es, die zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung gemäß Rahmenplan sinnvollen Nutzungsarten im Bereich zwischen dem Bahnhof und der Mündung der Günz in die Donau vorzugeben.

Dabei setzen die neuen Darstellungen das vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Günzburg am 22.10.2019 beschlossene und am 04.11.2019 vom Stadtrat mit einem Aufstellungsbeschluss für zwei Bebauungspläne und gebilligte Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“ um.

Der Änderungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung stimmt mit dem Planungsgebiet des Strukturkonzepts „Wohnquartier Günz-Donaupark“ und den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ und Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ weitgehend überein.

Den inhaltlichen Schwerpunkt bildet die Änderung der derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Grünflächen.

Große Flächen im Plangebiet liegen brach oder werden in Anbetracht der günstigen Lage im Stadtgebiet untergenutzt. Das östliche Flussufer der Günz ist in Bereich der FNP-Änderung nicht zugänglich.

Alle für eine Bebauung geeigneten Flächen werden als Wohnbau- und gemischte Bauflächen ausgewiesen. Mit der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 und des Bebauungsplans Nr. 70.5 werden differenzierte Aussagen zur Bebaubarkeit der Flächen getroffen.

Mit der städtebaulichen Neuordnung innerhalb des Änderungsbereichs und der Verlagerung des Park- und Ride Parkplatzes bietet sich die Möglichkeit, ein durchgrüntes Wohnquartier mit den erforderlichen dienenden Infrastruktureinrichtungen (z.B. Senioren- und Kinderbetreuungseinrichtungen und Nahversorgung) zu schaffen, dass zudem nah zur Innenstadt gelegen und ideal an das ÖPV-Netz der Bahn und des Verkehrsverbundes Mittelschwaben GmbH angebunden ist.

Die bisher für die Öffentlichkeit nicht zugängigen Flächen entlang des östlichen Flussufers der Günz sollen aufgewertet und als innerstädtischer Erholungsraum nutzbar gemacht werden. Die zentrale öffentliche Grünfläche gliedert das Quartier und schafft die Verbindung vom Bahnhof zum Festplatz und der Donau. Hierfür ist die Verlegung der Verkehrsführung des Auwegs nach Osten notwendig.

Das städtische Wegenetz wird durch die Anlage neuer Fuß- und Radwegeverbindungen nachhaltig verbessert. Eine Hauptverbindung verläuft vom Bahnhof durch den neuen Stadtpark bis zum Naherholungsgebiet Donau. Nördlich des Änderungsbereichs ist im städtebaulichen Rahmenplan „Auweg“ aus dem Jahr 2016 die Verlängerung dieser Wegeverbindung durch einen Steg über die Donau geplant, der die Innenstadt mit dem Waldbad und dem Donauradweg verbindet. Eine zweite wichtige Fuß- und Radwegverbindung führt vom Bahnhof entlang des neuen Stadtparks bis zum Flussufer der Günz. Diese soll außerhalb des Änderungsbereichs durch eine Brücke über die Günz an den Günztalradweg anschließen.

Die neuen Wegeverbindungen ermöglichen die regionsübergreifende Verknüpfung des Fuß- und Radwegenetzes Günzburgs.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### **9. Stadtentwicklung und grünordnerisches Gesamtkonzept**

Die Neuausweisungen betreffen bereits überbaute, aber auch unbebaute Bereiche im Stadtgebiet, denen neue Nutzungen zugeführt werden sollen. Die 19. Flächennutzungsplanänderung stellt grundsätzliche stadtgestalterische Strukturüberlegungen bezüglich der Neugestaltung des nördlichen Umfeldes des Bahnhofs dar.

Das aktuelle Änderungsverfahren hat erhebliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Entwicklung. Die mit der Änderung berührten Belange betreffen die verkehrstechnische Abwicklung, die städtische Wohnraumentwicklung sowie die großräumige Verbindung städtischer Grünflächen sowie die darin gelegenen und einhergehenden groß- und kleinräumigen Fuß- und Radwegeverbindungen.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans ergänzt die im Günzburger Stadtgebiet vorhandenen Grün- und Parkanlagen zwischen dem Waldbad im Norden und der Hagenweide im Süden.

Die Erschließung der Uferbereiche entlang der Günz und die Schaffung einer neuen Parkanlage als innerstädtischer Erholungsraum bietet großes Potential für die Freizeitnutzung der Öffentlichkeit. Der Fluss Günz soll an seinem Mündungsbereich in die Donau für die Bewohner der Stadt erlebbar gemacht werden.

### **10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB ist anzuwenden, sofern die Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die parallel zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ sowie Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

### **11. Immissionsschutz**

Durch die Nähe der südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gleisanlagen der Bahnlinie Stuttgart – Ulm – München sowie zum nördlich angrenzenden Volksfestplatz ist in den geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen mit erheblichen Lärmeinwirkungen zu rechnen, die dem städtebaulichen Ziel der Wohnraumentwicklung auf innerstädtischen Brachflächen nicht entgegenstehen. Auf die Erläuterungen und Maßnahmen des beigefügten Umweltberichts zur Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

In der 19. Flächennutzungsplanänderung werden an den betroffenen Randbereichen der zu erwartenden Lärmkonflikte durch entsprechendes Planzeichen Lärmschutzmaßnahmen festgeschrieben.

Die zwingend notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen sind Bestandteil der parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### **12. Überschwemmungsgebiet**

Im Westen liegt der Änderungsbereich teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Günz. Darüber hinaus befindet sich der überwiegende Teil des Änderungsbereichs in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQ extrem) betroffen. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet sowie der Wirkungsbereich des HQ extrem sind nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Die Schutzvorschriften gemäß § 78 Abs. 1-3 sowie § 78b WHG sind einzuhalten.

Den in § 78 Abs. 3 WHG enthaltenen Vorgaben wird entsprochen, da keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vorliegen und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.

Die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben wird in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen berücksichtigt und festgesetzt. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden ist auf den ausgewiesenen Bauflächen eine hochwasserangepasste Bauweise vorgesehen. Für alle Gebäude müssen die Öffnungen oberhalb der festgesetzten Höhenkote 444,20 m ü. NN liegen und die Gebäudekörper unterhalb sind wasserundurchlässig auszuführen. Die angegebene Höhenkote entspricht der Hochwasserkote für den HQ 100-Abfluss der Donau + 40 cm Freibord und ist zugleich der HQextrem-Wert.

Das durch die Bebauung verlorengelassene Retentionsvolumen wird durch die Neugestaltung der Uferbereiche der Günz kompensiert, es entsteht neu geschaffenes Retentionsvolumen.

### **13. Altlasten**

Im Änderungsbereich ist eine Altlastenverdachtsfläche gelegen, auf die in der Planzeichnung durch entsprechendes Planzeichen nachrichtlich hingewiesen wird.

### **14. Flächenbilanz**

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt rund 5,12 ha. Wie sich die Flächen auf die einzelnen Nutzungen verteilen, ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Nutzungsart</b>	<b>Größe / ca.</b>
Wohnbauflächen	25.230 m <sup>2</sup>
Gemischte Bauflächen	8.150 m <sup>2</sup>
Grünflächen	14.445 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Straßen	3.405 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße Änderungsbereich</b>	<b>51.230 m<sup>2</sup></b>



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### **IV UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)**

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen eines Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung die Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans zusammengefasst.

Für den parallel zum Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ und den Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchtthalle“ werden ebenfalls Umweltberichte erstellt.

Stadt Günzburg, den