

STADT GÜNZBURG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 70.4 FÜR DAS GEBIET "ZWISCHEN AUWEG UND GÜNZ"

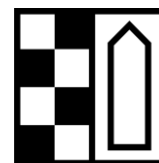
-ENTWURF-

Erarbeitet für die Stadt von:

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

am 29. April 2021

Planen und Bauen. In Günzburg

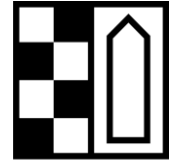


Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Inhaltsverzeichnis	Seite
I BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben für das Plangebiet	5
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
3.2. Regionalplan Region Donau-Iller	5
3.3. Flächennutzungsplan	6
4. Entwicklungskonzeption – Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“	7
5. Erläuterungen der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
5.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung	10
5.3. Überbaubare Grundstücksfläche	11
5.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
5.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
5.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbe- seitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	15
5.7. Grünordnung	15
5.8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen	16
5.9. Ausgleichsflächen und -maßnahmen	17
5.10. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände	18
5.11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz	19
5.12. Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen	23
5.13. Baugestaltung	23
5.14. Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen	24
5.15. Grundstückseinfriedungen	24
5.16. Denkmalpflege	24

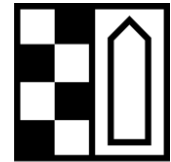
Planen und Bauen. In Günzburg



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

5.17. Wasserwirtschaft und Technische Infrastruktur	24
5.18. Vorsorgender Bodenschutz	28
5.19. Altlasten	28
5.20. Kampfmittel	29
5.21. GSM-R Funkversorgung	29
6. Klimaschutz	30
7. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung	30
8. Flächenbilanz	31
9. Durchführungsvertrag	31
II UMWELTBERICHT (gesonderte Fassung)	31



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

I 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. In diesem Zusammenhang beschloss der Stadtrat am 12.12.2016 den städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Auweg.

Zur Konkretisierung des Rahmenplans wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Günzburg am 22.10.2019 die Umsetzung des Strukturkonzepts „Wohnquartier Günz-Donaupark“ beschlossen, welches als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung des westlichen Bereichs dienen soll.

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ bildet das Ziel der Stadt Günzburg, dem steigenden Wohnraumbedarf und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden.

Für die Umsetzung des Strukturkonzepts ist im Wesentlichen die Umnutzung der nördlich der Bahn gelegenen Gewerbeflächen der ehemaligen Kaffeerösterei und der ehemaligen Tierzuchthalle in Wohnbauflächen vorgesehen.

Da sich die Flächen des Strukturkonzepts im Eigentum der Stadt Günzburg (Flurstück Nrn. 1131/33, 1131/34, 1118/17, 1120/10, 1121/8 und teilweise 1118, 1118/2, 1128 und 1662/12), im Eigentum der Deutschen Bahn (Flurstück Nr. 1128/2) sowie im Privateigentum der IMMO-PROJEKT GmbH (Flurstück Nrn. 1116, 1116/1, 1116/2, 1117, 1117/3, 1117/6) befinden, soll das Gebiet in zwei Bebauungsplänen entwickelt werden.

Daher wurde vom Stadtrat am 04.11.2019 der Beschluss gefasst sowohl den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ als auch den Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ aufzustellen.

Ziel ist es, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ die bisher gewerblichen Brachflächen städtebaulich neu zu ordnen und mit der geplanten Nutzung unterschiedliche Wohnformen unterzubringen. Hierzu gehört neben dem konventionellen auch der geförderte Wohnungsbau für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen. Aufgrund dieser Wohnformen wird eine Gebäudetypologie mit Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Das Plangebiet soll zudem in ein übergeordnetes, grünordnerisches Gesamtkonzept integriert werden, das eine nachhaltige Aufwertung und Ergänzung der städtischen Grün- und Erholungs-räume zum Ziel hat.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Günzburger Innenstadtgebietes und ist südlich der Donau, östlich der Günz und nordwestlich des Hauptbahnhofs gelegen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 umfasst insbesondere vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 1116, 1116/1, 1116/2, 1117, 1117/3, 1117/6, 1131/33, 1131/34, 1662/12 sowie teilweise 1118, 1118/2 und 1128.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 26.997 m² oder ca. 2,70 ha.

3. Vorgaben für das Plangebiet

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (1. Teilfortschreibung vom 01.03.2018) ist die Stadt Günzburg/Leipheim 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.

3.2. 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. Günzburg liegt in der Region Donau-Iller, deren Regionalplan seit 1987 rechtskräftig ist. Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind, einschließlich seiner Fortschreibungen, folgende den Geltungsbereich betreffende Zielaussagen enthalten, denen mit der vorliegenden Planung entsprochen werden soll:

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten.

Freiräume für die Naherholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und für den ökologischen Ausgleich sollen 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Des Weiteren ist das Plangebiet im Regionalplan als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen.

Die Regionalplanung sieht vor, die bestehende Bahnverbindung von Günzburg in Richtung Ulm/ Neu-Ulm sowie in Richtung Nordosten nach Donauwörth auszubauen. Mit dieser Zielsetzung wird der Impuls gegeben, städtebaulich das Bahnhofsumfeld aufzuwerten.

3.3. Flächennutzungsplan

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

Dieser stellt für den Großteil des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Ein Teilbereich entlang der Günz wird als Wald mit Biotopflächen dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft der Auweg als örtliche Haupteerschließung mit einer überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung von der Innenstadt im Süden bis zur Festwiese und Donau im Norden. Westlich des Plangebietes ist die Wasserfläche der Günz dargestellt.

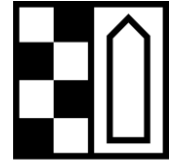
Am 04.11.2019 wurde der Beschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans vom Stadtrat gefasst. Die Änderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Änderungsbereich stimmt mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nrn. 70.4 und 70.5 weitgehend überein.



Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan Günzburg (o. M.), gültiger Stand mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.4



Abbildung: Ausschnitt 19. Änderung des Flächennutzungsplans (o. M.), Stand 29.04.2021 mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.4



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

In der 19. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 16.04.2021) werden die derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen sowie ein Teil der Wald und Biotopflächen entlang der Günz als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebiets sowie entlang der Günz wird eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Osten schließen gemischte Bauflächen (M) an. Der Verlauf der örtlichen Erschließungsstraße „Auweg“ wurde zu Gunsten der Siedlungsentwicklung geändert. In den öffentlichen Grünflächen werden wichtige überörtliche Fuß- und Radwegeverbindungen dargestellt.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann ein Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Es kann angenommen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt sein wird und somit nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Günzburg entgegensteht. Darüber hinaus sind die Entwicklung des Plangebietes und die Ausweisung von Wohngebietsflächen dringend erforderlich, da die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in Günzburg groß ist.

4. Entwicklungskonzeption – Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“

Die Stadt Günzburg setzt sich seit Anfang 2015 mit der Neugestaltung des Areals nördlich der Bahn, zwischen der Günz und der Bundesstraße B16 auseinander. Aus dem Rahmenplan Auweg wurde das Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“ entwickelt, welches am 22.10.2019 im Bauausschuss vorberaten und im Stadtrat am 04.11.2019 mit dem Aufstellungs- und Billigungsbeschluss beschlossen wurde. Der Billigungsbeschluss für den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde am 12.03.2020 im Bauausschuss beschlossen.

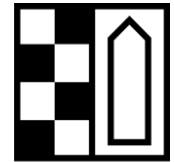
Der übergeordnete Planungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 4,3 ha. Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich mit einer Fläche von ca. 2,7 ha im westlichen Teilbereich dieses Strukturkonzepts.

Der folgende Auszug aus der Entwurfsbeschreibung zum Strukturkonzept beschreibt zugleich die Inhalte der Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4.

Das Entwurfsgebiet wird als durchgrüntes Stadtquartier zwischen dem Hauptbahnhof und der Mündung der Günz in die Donau verstanden und soll diese Bereiche zukünftig städtebaulich miteinander verbinden.

In dem westlichen Teilbereich, zwischen dem Auweg und einem neuen Uferweg entlang der Günz, soll das „Wohnquartier Günz-Donaupark“ entstehen.

Planen und Bauen. In Günzburg



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Das Quartier besteht aus sechs urbanen, durchgrüntem Wohnhöfen, deren Baukörper als Vermittler zwischen Stadt und Landschaft dienen.

Die Gebäudehöhe steigt von der Günz in Richtung Stadt an, die bauliche Dichte nimmt zu.

Geplant ist eine 3-6 geschossige Wohnbebauung in ökologischer Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach.

Das Planungsgebiet wird für den Fahrverkehr einerseits über den Auweg an das Verkehrsnetz angebunden, andererseits bleibt die aktuelle Unterführung mit direktem Anschluss an den Bahnhofplatz erhalten.

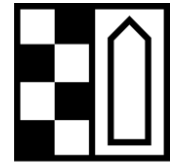
Die Verkehrsanbindung an den Auweg erfolgt über eine innere Ringerschließung, die mit zwei kurzen Stichen in Richtung der Günz ergänzt wird. Diese Wendemöglichkeiten bilden die Vernetzung der Fuß- und Radwege mit dem Uferweg entlang der Günz. Der neue Uferweg soll den Naturraum entlang der Günz zugänglich und erlebbar machen.

Die Ergänzung des städtischen Fuß- und Radwegenetzes sowie deren eigenständige und sichere Führung spielt eine wichtige Rolle. Im Norden des Wohnquartiers führt eine Brücke die Fußgänger und Radfahrer zur gegenüberliegenden Seite der Günz und bindet das neue Stadtquartier an den „Günztalradweg“ an.

Die kurze fußläufige Verkehrsanbindung an den Bahnhofplatz (ÖPV, ÖPNV) ist durch die bestehende Unterführung gewährleistet. Die privaten Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Ergänzend werden Stellplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum untergebracht.



Abbildung: Strukturkonzept (o. M.), Stand 04.03.2020



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Als quartiersübergreifendes Element erstreckt sich zwischen dem neuen Bahnhofsvorplatz und der Mündung der Günz in die Donau der neue Stadtpark. Dieser bietet mit seinen weiten Wiesenflächen und den vereinzelt Baumgruppen eine Freizeit- und Aufenthaltsqualität sowohl für die direkte Nachbarschaft, als auch für die Fußgänger und Radfahrer zwischen der Innenstadt, dem Festplatz an der Donau, dem nördlich gelegenen Waldbad sowie dem VFL Boots-Kanuclub westlich der Günz.

Prägendes Element des Stadtparks wird der reaktivierte Stadtbach sein, der durch den Park mündet bis er in die Günz mündet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70.4 wurde aus dem städtebaulichen Konzept des Strukturplans heraus entwickelt und setzt die städtebauliche Konfiguration innerhalb seines Geltungsbereichs um.

5. Erläuterungen der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

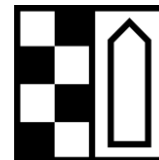
Im Bebauungsplan wird als Gebietsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Um eine Belebung und Nutzungsmischung des Wohngebiets zu ermöglichen, sind neben dem Wohnen auch die allgemein zulässigen Nutzungen: der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung muss aber gewahrt verbleiben.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in zwei Teilbereiche WA 1 und WA 2 unterteilt, da mitunter für diese unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme und Tankstellen durch die mit Ihnen verbundenen Emissionen im Baugebiet nicht zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da der mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Besucherverkehr vermieden werden soll.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen, Nutzungskonflikte vermieden und durch die Nutzung entstehender Verkehr vermieden.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Für alle Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß.

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die maximal zulässigen Grundflächen (GR) für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile der Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind in der Planzeichnung differenziert in die Baufenster eingetragen. Neben der GR für das Hauptgebäude sind auch mit der Hauptanlage verbundene bauliche Anlagen wie z.B. Wintergärten, Balkone, Erker, Terrassen oder Außentreppen in die GR miteinzurechnen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Um zu gewährleisten, dass die oberirdischen Baukörper die angestrebten Dimensionen nicht überschreiten, sind für das Allgemeine Wohngebiet maximal zulässige Geschossflächen (GF) festgelegt, die in der Planzeichnung für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 differenziert in die Baufenster eingetragen sind. Eine Überschreitung mit oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Um auf den Gebäuden 2B, 3A und 3B Dachaufbauten ohne Aufenthaltsfunktion, wie Dachausstiege zu Dachterrassen, zu ermöglichen, darf die festgesetzte Wandhöhe auf den Gebäuden 2B, 3A und 3B überschritten werden.

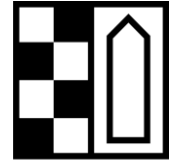
Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 4° Dachneigung).

Die Definition der erforderlichen Höhenbezüge folgt dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Höhe der fertiggestellten Verkehrsfläche (Straße, Wege) an dem in der Planzeichnung festgelegten und nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (Angabe in Meter über Normalnull: 444,80 m ü. NN).

Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da mit der Festsetzung der Höhen in Kombination mit der Größe der maximal bebaubaren Flächen das Volumen der zukünftigen Bebauung definiert und auf ein für das städtebauliche Umfeld verträgliches Maß beschränkt wird.

Um die Realisierung der geplanten Tiefgaragen zum Stellplatznachweis in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 zu ermöglichen, darf gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die bei der Ermittlung mitzurechnenden Flächen der Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Dies begründet sich durch die Festsetzungen gemäß Ziffer 5.3. sowie 13.1 der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zum einen gilt für die nicht durch Ge-



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

bäude überbauten Teile der Tiefgaragen, dass das darüber liegende Gelände mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht überdeckt und flächendeckend begrünt werden muss (siehe Textfestsetzung 5.3.). Hierdurch soll im Gegenzug ein Anteil an begrünter Freifläche gesichert werden. Die festgelegte Mindesthöhe der Erd- und Humusschicht ermöglicht eine Durchgrünung und Bepflanzung nicht nur mit Rasen sondern auch mit größeren Pflanzen.

Durch die Verlagerung der nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen entstehen in den einzelnen Baugebieten durchgrünte Innenhöfe, die vollständig vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden können.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenspflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrassen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten sind (siehe Textfestsetzung 13.1).

So wird gewährleistet, dass mit der zugelassenen Überschreitung die Begrünung der Baugebiete gesichert eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ermöglicht wird. Asphalt und Beton scheiden als Materialien für die Befestigung der o.g. Flächen aus.

Aus städtebaulichen Gründen wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl (GFZ) in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 zugelassen.

Begründet wird dies damit, dass die geplante Neubebauung das Ziel verfolgt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und durch eine für innerstädtische Flächen angemessene bauliche Verdichtung nachhaltig Wohnraum schafft.

Die vorliegende Planung bildet urbane Wohnhöfe und definiert wichtige Raumkanten entlang der neuen weitläufig angelegten Parkanlage sowie dem Grünzug entlang der Günz. Die kompakte Bauweise entlang der Bahnfläche wirkt sich zudem schallmindernd auf das gesamte nördlich angrenzende Wohnquartier aus. Durch die Einhaltung der gesetzlich geregelten Abstandsflächen wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. In den Bereichen, in denen die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können, stellt die Festsetzung maximaler Wandhöhen und maximaler Geschossflächen sowie die geplante Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume sicher, dass die allgemeinen Anforderungen nicht beeinträchtigt werden. Die zentrale durchgrünte Nord-Süd-Achse mit der üppigen Baumbepflanzung entlang der Fußwege sowie die umgebenden großzügigen Grünflächen kompensieren die verdichtete Bebauung. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden (s. Umweltbericht).

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die für Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

An den südlichen Gebäudefronten des Teilbereichs WA 1 wurden Baulinien festgelegt, an denen die geplanten Gebäude eine wichtige räumliche und schallmindernde Funktion erfüllen. Daher gilt nach § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, dass auf dieser Linie gebaut werden muss. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen kann gemäß Vorhabenplan in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Da die Baufenster sehr eng an die Baukörper angesetzt sind, wurde für die Baugrenzen festgelegt, dass Balkone und untergeordnete Vorbauten wie Vordächer, Erker, Terrassenüberdachungen und Wintergärten diese bis zu 1,50 m überschreiten dürfen, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der Regelung nach Art. 6 Absatz 8 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung. Zu beachten ist, dass unabhängig davon die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) einzuhalten ist.

Bei Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Bauräume können die gemäß der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Günzburg (Abstandsflächensatzung)“ vorgesehenen Abstände nicht überall eingehalten werden.

Vor allem im Teilbereich WA 1 kommt es aufgrund der zum Lärmschutz für das gesamte Wohnquartier auf bis zu 19,0 m festgesetzten Wandhöhen zu Überschneidungen der Abstandsflächen sowohl im Teilbereich WA 1 selbst als auch zum nordöstlich angrenzenden WA 2.

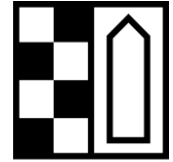
Im WA 2 liegen sowohl innerhalb der Baugrundstücke als auch zu den angrenzenden Bauräumen Überschneidungen der Abstandsflächen vor.

Auch ragen in beiden Teilbereichen (WA 1 und WA 2) an einigen Gebäudekanten die Abstandsflächen über die Mitte der öffentlichen Fuß- und Radwege hinaus, in die öffentlichen Grünflächen hinein.

Nach Art. 6 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung wird ermöglicht, dass sofern mit einem Bebauungsplan Außenwände zugelassen werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als die üblicherweise anzuwendenden Größen liegen müssten, die Abstandsflächenregelung keine Anwendung findet, wenn Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt sind und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

In den Bereichen, in denen die Abstandsflächen sich gegenüberliegender Gebäude nicht eingehalten werden können, stellt die Festsetzung maximaler Wandhöhen und Geschossflächen sowie die geplante Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet wird. Zudem sind für alle Fassaden helle Farben vorgesehen und es gibt einen großen Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen, die durch Neubepflanzung begrünt werden sollen.

Mit der Neubebauung soll das Ziel einer angemessenen baulichen, innerstädtischen Verdichtung verfolgt werden, um den notwendigen Wohnraum zu schaffen und Neuausweisungen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

„auf grüner Wiese“ zu vermeiden. Damit wird gleichwohl dem planerischen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Daher wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die explizite Anordnung zur Anwendung der Abstandsflächenregel verzichtet und es werden die vorliegenden Überschneidungen als mit den Zielen der Planung vereinbar angesehen.

5.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Anzahl der erforderlichen PKW- und Fahrrad-Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen der Teilbereiche WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschoßen unterzubringen, da sich ebenerdige Stellplätze nachteilig auf die Freiraumqualität der Baugebiete, die eine hohe städtebauliche Dichte aufweisen, auswirken. Durch die Festlegung soll gewährleistet werden, dass ein möglichst hoher Grün- und Freiflächenanteil in den Baugebieten verbleibt.

Die Tiefgaragen oder unterirdischen Garagengeschosse dürfen auf den privaten Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (TGa) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zur Schaffung von zusammenhängenden Tiefgaragen benachbarter Baufelder ist die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße B“ und der öffentlichen Fußwege „F1“ und „F2“ innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Bereiche (TGa) zulässig.

Tiefgaragen oder unterirdische Garagengeschosse sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken und flächendeckend zu begrünen. Die festgelegte Höhe der Erd- und Humusschicht ermöglicht eine Durchgrünung und Bepflanzung nicht nur mit Rasen sondern auch mit größeren Pflanzen, bildet ein Puffervolumen für das anfallende Oberflächenwasser und schafft eine gute Wohnumfeldqualität. Tiefgaragenrampen sind aus gestalterischen Gründen und zum Zwecke des Lärmschutzes zu überdachen und mit einem begrüntem Dach (durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm) zu errichten.

Entlang der inneren Erschließung sind ebenerdige Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen. Ein Teil dieser ebenerdigen Stellplätze im Straßenraum dienen als flexible Müllabstellflächen am Abholungstag. Die Lage dieser Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert.

Um einen günstigen Modal Split zu erreichen und in dieser zentralen, bahnhofsnahe Lage den Umstieg von PKW auf das Fahrrad zu fördern, sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl und Ausstattung auf den Baugrundstücken zu errichten. Überdachungen und abschließbare Räume hierfür sind innerhalb der



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Baugrenzen bzw. in der Tiefgarage oder den Untergeschossen unterzubringen damit ein möglichst hoher Grün- und Freiflächenanteil in den Baugebieten verbleibt.

5.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass im Geltungsbereich sowohl öffentliche Straßenverkehrsflächen als auch öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind.

Das Planungsgebiet wird durch öffentliche Straßenverkehrsflächen für den Fahrverkehr an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Ringerschließung wird mit zwei kurzen Stichen in Richtung der Günz ergänzt. Die im Plan dargestellte Unterteilung innerhalb der Verkehrsflächen dient als Hinweis und zeigt die Aufteilung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die zur Erschließung der Bestandsgebäude im Norden (Flurstück Nrn. 1118/18 und 1118/24) notwendigen Flächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche (V) festgesetzt. Sie dienen in erster Linie der Erschließung der Anlieger sowie dem Fuß- und Radverkehr. Mit Hilfe einer Beschilderung kann eine Befahrbarkeit der nördlichen Erschließungsflächen für die Anlieger der Flurstücke Nrn. 1118/18 und 1118/24 geregelt werden, um z.B. eine Nutzung als Parkflächen der Festwiese zu vermeiden.

Die Enden der beiden Stiche der inneren Erschließung werden als verkehrsberuhigte Bereiche (V) festgesetzt, auf denen Fuß- und Radverkehr Vorrang haben.

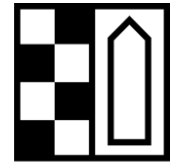
Die verkehrsberuhigten Bereiche dienen als Wendemöglichkeit für PKW und deren Ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. Mittels Poller soll die Durchfahrt für die Feuerwehr und öffentliche Abfallentsorgung sichergestellt werden. Diese können über den Fuß- und Radweg der öffentlichen Grünfläche am Flussufer der Günz im Kreis fahren und müssen somit nicht wenden.

Im Plangebiet sind eigenständige, vom Straßenraum getrennt verlaufende Wege für Fußgänger und Radfahrer (F+R) sowie für Fußgänger (F₁, F₂, F₃) vorgesehen, um eine eigenständige und sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs sicherzustellen.

Die Festsetzungen als Fuß- und Radweg sichern die über das Plangebiet hinausgehenden, überörtlichen Wegebeziehungen, z.B. durch den Stadtpark zwischen Bahnhof, Donau und Günz sowie in Nord-Südrichtung entlang des Günzufers.

Dagegen dienen die festgesetzten Fußwege der quartiersinternen Erschließung und führen zu den überörtlichen Erschließungswegen hin.

Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich gelegenen Tiefgaragen oder unterirdischen Garageschossen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Ein-/Ausfahrtsbereich“ gekennzeichneten Bereiche zugelassen. Diese Festlegung ist erforderlich, um



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

die Zufahrten auf die mit der Gesamtkonzeption in Einklang stehenden Bereiche zu konzentrieren.

5.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ dient als Alternativstandort der 20 kV Transformatorenstation, die sich im Bestand auf dem Flurstück Nr. 1117/6 befindet.

5.7. Grünordnung

Mit der Grünordnung sollen qualitativ hochwertige Grünstrukturen und Räume erhalten und gestärkt werden. Aus diesem Grund werden im Entwurf öffentliche Grünflächen festgesetzt. Durch die jeweiligen Zweckbestimmungen bilden sich hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit, ihres Charakters und der vorgesehenen Bepflanzung unterschiedlich zu behandelnde Bereiche:

Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“:

Die große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ stellt die Freiraumversorgung des neuen Wohnquartiers „Günz- Donaupark“ sicher und bildet die Verknüpfung des südlich angrenzenden Stadtzentrums mit den Flüssen Donau und Günz.

Die Grünfläche befindet sich sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 als auch im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 70.5.

In der Funktion als quartiersübergreifendes Element soll die Parkanlage stadtteilübergreifend zugänglich und nutzbar sein. Die Anlage ist daher parkartig als offene Rasenfläche mit einer randlichen Bepflanzung durch Bäume und Gehölzpflanzungen zu gestalten.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs bildet die Parkanlage den Übergang zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem im benachbarten Bebauungsplan Nr. 70.5 angrenzenden Urbanen Gebiet. Sie dient der Gliederung der Baugebiete und dem Aufenthalt der Bewohner.

In der Grünfläche ist ein offen geführter Bachlauf bis zu 1,50 m Breite zulässig, um dieses gestalterische und zur Regenwasserentwässerung dienende Element aus dem Strukturplan umsetzen zu können.

Neben den in der Planzeichnung festgesetzten Fuß- und Radwegen (F+R) sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen weitere Wege zulässig, wenn deren Flächen insgesamt nicht mehr als 15 % der Gesamtfläche betragen und sie mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies- oder Schotterflächen) errichtet werden, um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Öffentliche Grünfläche „Flussufer“:

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flussufer“ befinden sich uferbegleitend zur Günz am westlichen Rand des Geltungsbereichs.

Der parallel zu dieser Grünfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzte Uferweg ist zum einen aus gestalterischen Gründen mit wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Kies- oder Schotterflächen) auszubilden, und zum anderen, um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

In der Grünfläche ist in drei Teilbereichen jeweils eine Uferbefestigung bis zur Wasserlinie mit jeweils maximal 10 m Breite zulässig, um Treffpunkte zu schaffen und zum Verweilen einzuladen. In diesen Bereichen weitet sich das Blickfeld und der Fluss wird besser erlebbar.

Private Grundstücksflächen:

Zur Belebung und Schaffung eines guten Wohnumfelds ist auf jedem Baugrundstück jeweils ein Kleinkinderspielplatz anzulegen. Diese Spielplätze sollen vorrangig als Angebot für die Kinder und Familien der im Umfeld gelegenen Wohnbebauung dienen.

Als Gestaltungsleitbild ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (einschließlich seiner Anlagen) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

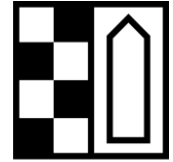
Darüber hinaus ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.

5.8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet werden neben den Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Straßen, zwei übergeordnete Grünzüge festgelegt. Zum einen der zentrale Stadtpark, der sich vom süd-östlich gelegenen Bahnhof aus durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 70.5 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4, bis zur Günz im Westen erstreckt und zum anderen ein Grünzug entlang des Günzufers im Westen des Plangebiets.

Auf dem überwiegenden Teil der künftigen Stadtparkfläche ist kein zu sichernder Baum- und Grünbestand vorhanden, weshalb neue Baumpflanzungen zur Gestaltung der Parkanlage festgesetzt werden. Die durch Planzeichen zur Anpflanzung gekennzeichneten Bäume sind zu integrieren und die öffentliche Grünfläche ist gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4 mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzliste führt standortgerechte und aus gestalterischer Sicht geeignete Pflanzenarten für das Plangebiet bindend auf. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Die festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.

Das Ufer der Günz mit seinem Gehölzbestand soll weitgehend geschützt und erhalten werden. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind entsprechend in ihrem Bestand als Großbäume zu sichern, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

von alten Bäumen bei Neupflanzungen meist erst nach vielen Jahren erreicht werden kann. Sollte der Bestand aus Alters- und Sicherheitsgründen nicht zu erhalten sein, ist er bei Absterben der Bäume durch standorttypische Arten zu ersetzen. Dabei sind, wie auch für andere durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen, die Arten in standortgerechter Auswahl und in der vorgegebenen Mindestqualität gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4 zu verwenden. Der Aufwuchs ist durch regelmäßige Verjüngungsmaßnahmen zu pflegen und für den Durchblick zu öffnen, um die Günz im neuen Stadtgebiet erlebbar zu machen.

Entsprechend des Baumleitbildes (Anlage des Vorhaben- und Erschließungsplans) sind straßenbegleitend mittelgroße bzw. kleinkronige Laubbäume zu verwenden. Pro Straßenzug ist zur Wahrung eines durchgängigen Eindrucks jeweils nur eine Baumart in standortgerechter Auswahl und in der vorgegebenen Mindestqualität gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4 zu pflanzen.

Um die Durchgrünung auch in den privaten Gärten zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4. mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen dienen. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Flächen sind Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken entlang der öffentlichen Fußwege (F) zwischen den Teilbereichen WA 1 und den nördlichsten Teilbereichen des WA 2, sowie in den Wohnhöfen sollen die öffentlichen Grünflächen mit der Wohnbebauung verzahnt und die Eingrünung des Gebietes gesichert werden.

Um eine zeitnahe Durchgrünung des neuen Wohnquartiers sicherzustellen, sind Anpflanzungen, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils spätestens in dem Jahr auszuführen, in dem die für das jeweilige Baugrundstück festgesetzte Nutzung aufgenommen wird oder in der folgenden Vegetationsperiode. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hierbei hingewiesen.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern ist spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen, um die Wohnqualität nachhaltig zu sichern.

5.9. Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Gemäß Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Umweltbericht Ziffer 4.2.2 und 4.2.3) werden durch die vorliegende Planung aufgrund des fehlenden Eingriffs (Umnutzung vorhandener Gewerbebrache) keine eingriffsrechtlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

5.10. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände

Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechend ist der Besatz der Gehölze durch besonders bzw. streng geschützte Arten, vor allem durch Fledermäuse und Vögel, im Vorgriff von Baumfällungen durch Überprüfung einer fachkundigen Person auszuschließen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sind Gehölzfällungen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG i.V. mit Art 16 BayNatSchG). Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen“ Abschnitt 4 Landschaftspflege sind zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind in der jeweils gültigen Fassung bei allen Bauarbeiten im Bereich von Bäumen zu beachten.

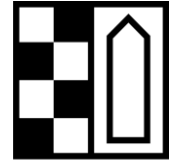
Zur Nachkontrolle der Fledermäuse sind die Gebäudestrukturen unmittelbar vor den Abbrucharbeiten nochmals von einer fledermauskundigen Person zu kontrollieren. Sollten Tiere gefunden werden, müssen diese – sofern im Winterhalbjahr – wiederum von einer fledermauskundigen Person geborgen, sicher überwintert und anschließend wieder vor Ort freigelassen werden. Sollten Quartiere neu entstanden sein, müssen die Strukturen während der Abwesenheit der Tiere unbrauchbar gemacht (geöffnet, aufgerissen, abgedichtet) werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge, Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. sowie gläserne Lärmschutzwände in ausreichend engem Abstand mit nichttransparenten Markierungen, Mustern, Netzen oder Gittern zu versehen (vgl. BAYLFU 2019), SCHMID et al. 2012) oder in mattiertem Glas auszuführen. Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden.

Um zu verhindern, dass während der Bauzeit vom südlich angrenzenden Grundstück her Zauneidechsen einwandern und durch den Baubetrieb gefährdet werden, müssen während der gesamten Baumaßnahmen durchgehende und geschlossene Amphibienschutzzäune aufgestellt und regelmäßig auf Intaktheit kontrolliert werden.

Zur Verbesserung der biologischen Vielfalt ist zu prüfen, ob an den neuen Gebäuden auch ohne entsprechende Verpflichtungen Quartiere für Gebäudebrüter und Fledermäuse eingebaut werden können.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG ist die Außenbeleuchtung angemessen zu dimensionieren und insektenfreundlich auszuführen. Sie sollte so dimensioniert werden, dass nur die Zuwegungen, Parkplätze, Wege und Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist zu vermeiden. Günstig sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen im UV-armen Lichtspektrum (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o. a.).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung sind sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im privaten-, als auch im öffentlichen Raum) so zu wählen, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale LEDs = unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2.300 Kelvin).

Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Darüber hinaus sollte diese über ein intelligentes Steuerungssystem verfügen, welches die Beleuchtung in Zeiten ohne Verkehrsaufkommen deutlich reduziert.

5.11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz

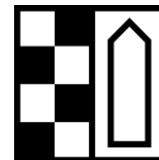
Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden durch massiven Lärm und relevanten Erschütterungen der Bahn belastet. Darüber hinaus sind Lärmeinwirkungen durch Freizeitgeräusche, die gewerblichen Betriebe in der Nachbarschaft sowie durch den Volksfestbetrieb zu erwarten. Im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens sind die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Hierbei wurden die Einwirkungen von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitgeräuschen auf das Plangebiet sowie die Umgebung vom Büro Imakum GmbH, Germering geprüft und aus dem Ergebnis die getroffenen Festsetzungen erarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 0696-001/10) vom 10.06.2020 und deren Ergänzung (Bericht Nr. 0696-001/17) vom 27.04.2021 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 sind Teil der Begründung.

Die Prüfung und Beurteilung der Einwirkungen von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitgeräuschen auf das Plangebiet sowie die Umgebung erfolgte durch das Büro Imakum GmbH nach den technischen Regelwerken DIN 18005 - Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, nach der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und nach der Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI-Freizeitlärmrichtlinie) in der jeweils geltenden Fassung.

Aufgrund des gleichzeitig im Entwurf befindlichen Nachbarbebauungsplans Nr. 70.5 wurden für den Prognose Planfall die Varianten V1 ohne Bebauung 70.5 und V2 mit Bebauung 70.5 untersucht.

Grundlage der Verkehrslärmuntersuchung bildeten die für den Prognosehorizont 2035 zu erwartenden Verkehrsmengen auf Straßen und Schienenwegen. Einflüsse des Vorhabens in der Umgebung des Plangebiets wurden durch einen Vergleich der Geräuschsituation 2035 mit Umsetzung der Bauleitplanung (Prognose Planfall) gegenüber der Geräuschsituation 2035 ohne Umsetzung der Bauleitplanung (Prognose Nullfall) beurteilt. Gegen den Verkehrslärm umzusetzende Schallschutzmaßnahmen orientieren sich am Prognose Planfall.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Geräusche von Gewerbe und Anlagen im Sinne der TA Lärm

In der Umgebung des Vorhabens befinden sich zum Teil in relevantem Maße gewerblich genutzte Flächen. Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass auf Geräusche von Gewerbe und Anlagen im Sinne der TA Lärm ausgerichtete Festsetzungen nicht erforderlich sind, da die aufgrund dieser Nutzungen an den Immissionsorten innerhalb des Plangebiets entstehenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl im Prognose Planfall V1 als auch im Prognose Planfall V2 unterschreiten.

Die nach bayerischer Parkplatzlärmstudie empfohlenen Mindestabstände zu gewerblich genutzten Pkw- und Lkw-Parkplätzen werden im Prognose Planfall V1 eingehalten. Im Bauleitplanverfahren des Nachbarbebauungsplans 70.5 und den nachfolgenden baurechtlichen und ggf. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen ist der Schutzbedarf der allgemeinen Wohngebiete im Bauleitplan 70.4 bereits zu berücksichtigen.

Geräusche vom Waldbad und vom Bootsbetrieauf der Günz

Die schalltechnische Untersuchung der Geräusche vom Betrieb auf den Grünflächen und in den Badeanlagen des Waldbades sowie vom Bootsbetrieb auf der Günz hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der anzuwendenden Sportanlagenlärmschutzverordnung im maßgeblichen Lastfall eingehalten werden. Dadurch ergeben sich keine Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber den Freizeitaktivitäten im Waldbad und beim Bootsfahren auf der Günz.

Geräusche vom Festplatz

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Imakum GmbH hat ergeben, dass die Anforderungen der LAI-Freizeitlärmrichtlinie für seltene Veranstaltungen im Tageszeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet 70.4 eingehalten werden.

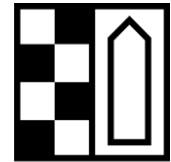
In der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte an Fassaden der Gebäudekörper 3B, 3C, 4A, 4B und 5B mit Beurteilungspegeln von 57 bis 63 dB(A) erheblich überschritten. Im übrigen Plangebiet ist weitestgehend von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen.

Den grundlegenden Anforderungen der LAI-Freizeitlärmrichtlinie wird demnach nachts nicht entsprochen. Als Maßnahme bezüglich der nächtlichen Überschreitungen soll in diesem Fall die Verschiebung der Nachtzeit um 2 Stunden nach hinten herangezogen werden. Dass der nächtliche Beurteilungspegel nach 24 Uhr einen Wert von 55 dB(A) überschreitet, soll vermieden werden.

Bei den Veranstaltungen handelt es sich um seltene Ereignisse mit hoher Standortgebundenheit und sozialer Adäquanz und Akzeptanz. Daher wird auf die erhöhten Duldungspflichten für die vom Festplatz bei Veranstaltungen ausgehenden Immissionen hingewiesen.

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 70.4 im Zustand ohne Bebauung im erheblichen Maße durch Geräusche des Schienenverkehrs von den südlich angrenzenden Gleisanlagen und dem Bahnhof der Deutschen Bahn belastet ist. Hierdurch wird die vorherrschende Geräuschsituation dominiert.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Wie in allen städtischen Quartieren im Einflussbereich von Gleisanlagen mit Güterverkehr, ergeben sich im vorliegenden Plangebiet nur geringe Unterschiede zwischen der Tag- und Nachtbelastung. Die von der Deutschen Bahn bereitgestellten Prognosedaten führen in der Nachtzeit 22 bis 6 Uhr nur zu 1 bis 2 dB geringeren Belastungen gegenüber der Tageszeit von 6 bis 22 Uhr.

Durch eine darauf abgestimmte vorgesehene Bebauung kann der von Süden her erfolgende Schalleintrag erheblich gemindert werden und es entstehen Areale, in denen Geräuschsituationen wie in üblichen städtischen Räumen vorherrschen.

Die verbleibenden Grenzwertüberschreitungen bei den Schallimmissionen sind dem steigenden Wohnraumbedarf und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gegenüberzustellen. Die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen in zentrumsnahe und ideal an den ÖPNV angeschlossene Wohnnutzungen ist flächensparend und dient der Vermeidung des Individualverkehrs.

Weiterhin wurden die lokal wirksamen Geräusche von den im Plangebiet vorgesehenen Straßen untersucht und beurteilt.

Für die Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung der Imakum GmbH (Bericht Nr. 0696-001/17) vom 27.04.2021 wurden die Verkehrsdaten der Untersuchung „Straßenverkehrsdaten von Schlothauer & Wauer „Planungsgebiet „Auweg“ in Günzburg -Verkehrsdaten für ein schalltechnisches Gutachten“ Kurzbericht Version 1.1 vom 20.04.2021 verwendet.

Für die umliegenden Straßen außerhalb des Plangebiets gehen keine Angaben aus dem o.g. Verkehrsgutachten hervor. Für diese wurden daher Hilfsweise von Seiten der Imakum GmbH Schätzungen durchgeführt. Aus diesem Grund stehen die in den beigefügten Berichten des Büros Imakum getroffenen Aussagen zu den Verkehrsgeräuschen soweit sie vom Straßenverkehr beeinflusst sind unter einem Vorbehalt.

Die geplante Bebauung im Plangebiet 70.4 bildet nach Süden zu den Gleisen hin sowie nach Westen und Osten einen Schallschutzriegel durch Verkettung der Gebäudekörper 1B, 1A, 6A und 6B sowie zwei gebäudeverbindende, gebäudehohe und im Wesentlichen lichtdurchlässige Schallschutzwände Lw1 und Lw2. An der Westseite ist eine Verkettung der Gebäudekörper 1A und 1B über eine Treppenhauskonstruktion mit Schallschutzanlage vorgesehen, welche bzgl. der baulichen Ausführung (keine offenen Durchgänge und Fugen) die Funktion einer gebäudehohen Schallschutzanlage erfüllen muss. Die schalltechnischen Anforderungen an die Ausführung und Schalldämmung dieser Schallschutzanlage und die Schallschutzwände Lw1 und Lw2 werden in der Festsetzung Nr. 11.2 festgelegt. Da insgesamt die Funktion des Schallschutzriegels vor einem Bezug von Wohnungen gegeben sein muss, wird Entsprechendes in der Festsetzung Nr. 11.1 gefordert.

In der Festsetzung Nr. 11.5 wird festgelegt, aus welcher Norm und Richtlinie sich die Anforderungen für die Schalldämmmaße der Außenbauteile der Gebäude ergeben. Die Festsetzung Nr. 11.6 bis 11.8 regeln die zusätzlich aufgrund der vorhandenen Geräuschsituation zu erfüllenden Anforderungen. Die Festsetzung Nr. 11.9 regelt, welche Anforderungen gelten, wenn von den

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

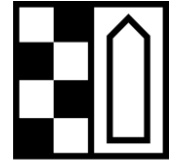
Beurteilungspegeln in der vorliegenden Untersuchung abgewichen wird (z. B. zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen).

Die schalltechnische Untersuchung hält fest, dass die Schallabstrahlungen der dominierenden Verkehrslärmquelle unbeeinflusst bleiben, denn die Umsetzung der Bauleitplanvorhaben 70.4 und 70.5 führen zu keinem lärmrelevanten Mehrverkehr auf den Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Die Schallausbreitung vom Schienenverkehr in die Umgebung wird jedoch durch die Bebauung in Form von Schallabschirmungen und -reflexionen verändert. Ebenso, wie die Schallreflexionen an der bestehenden südlichen Bebauung entlang der Gleise zu einer Pegelerhöhung innerhalb der Plangebiete 70.4 und 70.5 führt, so wird auch die bestehende südliche Bebauung durch veränderte Schallreflexionen aus den Plangebieten stärker belastet. Aus der Untersuchung ergeben sich prognostizierte Pegelerhöhungen im Rahmen von 1 dB, die je nach Gebietsnutzung unterschiedlich bewertet werden. Als empfindliche Nutzung wurde ein voraussichtlich auch zum Wohnen genutztes Gebäude am Lebensmittelmarkt Norma identifiziert.

Falls sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume im betroffenen Bereich befinden und sich ein nächtlicher Schutzanspruch ergibt, können Mittel der freiwilligen Lärmsanierung beantragt werden, falls dies nicht schon umgesetzt ist.



Abbildung: Lageplan mit Darstellung rot markierter Fassaden an denen Außenwohnbereiche Schallschutzmaßnahmen benötigen (orange markiert: Fall ohne Bebauung im Plangebiet 70.5); gebäudehohe Lärmschutzwände sind blau markiert; o.M.; Imakum GmbH, Stand 10.06.2020



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Für den Straßenneubau des Auwegs in der Variante V2 muss eine schalltechnische Untersuchung nach den Kriterien der 16. BImSchV (nur Auweg, keine sonstigen Straßen und keine Schienen) erfolgen, um festzustellen ob der Straßenneubau im Bebauungsplan 70.5 dem Grunde nach Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung auslöst.

Naturgeräusche

Laut schalltechnischer Untersuchung gehen von der Günz strömungsbedingte Geräusche aus, die bei der Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile im Bereich der ersten Gebäudereihe entlang der Günz nicht vernachlässigt werden sollten, auch wenn diese zu keiner beurteilenden Geräuschart gehören und keinem diesbezüglichen Regelwerk und Richtwertsystem unterliegen. Auf die Empfehlung des Büros Imakum GmbH wird hingewiesen.

5.12. Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen - Erschütterungsschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt als Teil der Begründung die Voruntersuchung bzgl. Erschütterungen und Sekundärluftschall der imb-dynamik GmbH (Aktennotiz N4340601a.docx) vom 06.03.2020 vor. Mit der Voruntersuchung wurden vor Ort schwingungstechnische Basisdaten ermittelt.

Um Schäden durch mögliche Erschütterungen zu vermeiden, ist durch technische oder konstruktive Vorkehrungen für die Bebauung innerhalb des im Planteil mit einer lilafarbenen Linie markierten Bereichs für „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen (Festsetzung Nr. 11.10) und im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.

5.13. Baugestaltung

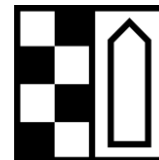
Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich zulässige Dachform ist das Flachdach (FD) oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 4° (gemessen zur Waagerechten).

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 4° Neigung der Hauptgebäude sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

Von einer Begrünung kann dort abgesehen werden, wo diese als Freibereiche für Erholungszwecke (z. B. für Dachterrassen) genutzt werden oder bei der Anordnung von Dachaufbauten sowie notwendiger technischer Anlagen.

Auf Dachterrassen oder Terrassen von Staffelgeschossen sind ortsfeste Konstruktionen für Schattierungsanlagen sowie Aufbewahrungsbehältnisse ab 1 m Höhe unzulässig.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen um die realisierte Anlagenhöhe von dem darunterliegenden Dachrand abzurücken, um so deren Einsehbarkeit von der Nullebene möglichst zu minimieren.

5.14. Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen

Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sowie die Flächen für öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden, um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten und die dauerhafte Versickerungsmöglichkeit für anfallendes Regenwasser zu sichern.

5.15. Grundstückseinfriedungen

Zur Einfriedung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich Zäune zulässig. Diese dürfen, entsprechend der im Ortsbild üblichen Ausführung, zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtet nicht höher als 1,20 Meter sein. Zur Durchlässigkeit für Amphibien und Kleintiere sind Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 5 cm auszubilden. Sie sind mit Hecken gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4 sowie entsprechend des Heckenleitbildes (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan) zu hinterpflanzen.

In den öffentlichen Grünflächen dürfen Spielplätze eingefriedet werden, um beispielsweise vermeiden zu können, dass spielende Kinder auf die Straße laufen oder der Spielplatz als Hundetoilette benutzt wird.

5.16. Denkmalpflege

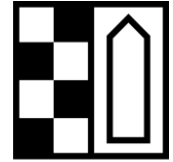
Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Umgriff des Bebauungsplans weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter verzeichnet. Eingriffe in Bodendenkmäler können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

5.17. Wasserwirtschaft und Technische Infrastruktur

Allgemeines

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

als Ausnahmen zugelassen werden, damit z.B. Trafos oder auch Leitungen zur Versorgung des Plangebietes errichtet werden können.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit von Bebauung freizuhalten.

Für bauliche Anlagen im 60 m-Bereich der Günz (auch baurechtlich nicht genehmigungspflichtige und freigestellte Vorhaben) ist eine Genehmigung nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erforderlich.

Grundwasserschutz

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr vor Baubeginn einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Für Maßnahmen, die im Rahmen von Bauvorhaben ins Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), sind wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

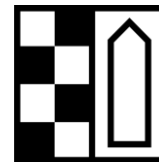
In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet des HQextrem

Im Westen liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Günz. Darüber hinaus befindet sich der überwiegende Teil des Geltungsbereichs in dem Risikogebiet und Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQ extrem). Die beiden Gebiete sind nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 wird zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt. Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

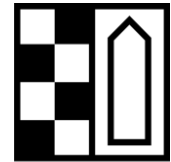
Den baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 [1] Abs. 1-3 sowie § 78b WHG wird entsprochen, da

- durch die geplanten Nutzungen die bisher gewerblichen Brachflächen in dieser zentrumsnahen Lage im Stadtgebiet städtebaulich neu geordnet werden können,
- die ausgewiesenen Baugebiete der Bebauungspläne Nr. 70.4 und 70.5 unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet anschließen,
- durch die Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise, die Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind (alle Gebäudeöffnungen müssen oberhalb der festgesetzten Höhenkote 444,20 m ü. NN liegen und die Gebäudekörper unterhalb sind wasserundurchlässig auszuführen; Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann und Fluchtwege aus den Tiefgaragen auch im Falle einer Überflutung gesichert sind; die Gebäudetechnik muss mindestens an das HQ100 angepasst sein (die wesentlichen Anlagenteile sind oberhalb der HQ100-Kote zu errichten) und die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten),
- der Hochwasserabfluss allenfalls äußerst kleinräumig und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und die Erhaltung eines Retentionsvolumens berücksichtigt wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vorliegen und
- das Bauvorhaben gemäß den getroffenen Festsetzungen so errichtet wird, dass beim Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Abwasserentsorgung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Abwasserentsorgung und die Behandlung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten und vor der Bauausführung ist eine Genehmigung einzuholen. Die im Bodengutachten enthaltenen Empfehlungen sind besonders zu beachten. Eine Gesamtkonzeption der Entwässerung für das Plangebiet liegt dem Vorhaben- und Erschließungsplan bei.

Um die Grundwasserneubildung zu fördern und einen aktiven Beitrag zum Hochwasserrückhalt zu leisten, sind unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden und das auf privaten, befestigten



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich, sind entsprechende Rückhalteanlagen zu errichten.

Bei einer Nutzung des Niederschlagswassers, beispielsweise als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung, kann die Pflicht zur Versickerung entfallen, wenn im Rahmen der Genehmigung der Entwässerungsplanung ein entsprechender Nachweis geführt wird.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen, hierzu gehören neben der Straßenfläche auch die öffentlichen Stellplätze sowie öffentliche Fuß- und Radwege, anfallende Oberflächenwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden (Abstimmung mit den Stadtwerken Günzburg).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig (s. Ziffer 5.19.).

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden. Um den Wasserabfluss dauerhaft zu gewährleisten, sind Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser entsprechend zu unterhalten und von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- oder Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Um die notwendige Wasserversickerung in den Boden zu gewährleisten sind die für Versickerung vorgesehenen Flächen vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht

Entwurf

(Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

5.18. Vorsorgender Bodenschutz

Insbesondere schützenswerte und schutzwürdige Böden sind in der Planung zu berücksichtigen. Die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts wird empfohlen.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen, insbesondere für den Aushub und die Zwischenlagerung die Vorgaben der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Din 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ zu berücksichtigen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

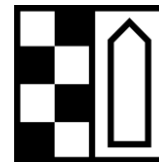
Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ vorzusehen.

5.19. Altlasten

Erbewegungen im Bereich von Altablagerungen sind vorab anzuzeigen und fachgutachterlich zu planen, auszuschreiben und zu überwachen. Belastetes Bodenmaterial ist zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Die Entsorgung muss vorab mit der zuständigen Entsorgungskörperschaft und den Behörden abgestimmt werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 77400967, Altlastenkataster Freistaat Bayern, für die eine orientierende Altlastenuntersuchung vom 09.03.2020 sowie eine detaillierte Altlastenuntersuchung vom 05.10.2020 der SakostaCAU GmbH, München vorliegt.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

Die orientierende Altlastenuntersuchung bestätigt das Vorliegen flächendeckender Auffüllungen mit inhomogener Schadstoffverteilung. Im Boden wurden Hilfswert-1- und Hilfswert-2-Überschreitungen bei PAK, MKW und Schwermetallen festgestellt. Damit hat sich Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung bestätigt.

Die detaillierte Altlastenuntersuchung bestätigt eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Sinne des BBodSchG (§ 9, Abs.2 Satz 1) durch die Stoffgruppe der PAK. Die bekannten Schwerpunkte der Schadstoffbelastungen im zentralen, westlichen sowie im zentralen, südlichen Teilbereich konnten konkretisiert und eingegrenzt werden.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens und die damit verbundenen Aushubmaßnahmen kommen im vorliegenden Falle einer „Quellensanierung“ gleich, wodurch das Emissionspotential der vorliegenden Altablagerung dauerhaft reduziert werden kann. Hierbei sind die Aushubmaßnahmen in Bereichen der bodenschutzrechtlich relevanten Schadstoffgehalte bis auf Höhe des geogenen Bodens auszuführen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig, es muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

5.20. Kampfmittel

Das Gelände ist vor Aushubarbeiten flächig auf Kampfmittel zu untersuchen.

Ein Nachweis der Kampfmittelfreiheit kann durch eine vom Grundstückseigentümer beauftragte Fachfirma erbracht werden. Der Nachweis muss rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorliegen.

5.21. GSM-R Funkversorgung

Am Bahnhof Günzburg befindet sich ein Antennenmast (GSM-R der Deutschen Bahn), durch dessen Lage zur geplanten Neubebauung keine Dämpfung des GSM-R Signals zu erwarten (DB Netze vom 10.02.2021) ist.

Sollten sich die Funkversorgungspegel dennoch durch Abschattung der geplante Bebauung verschlechtern, so dass die geforderten Funkversungskriterien nicht mehr erreicht werden, so ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Leistungserhöhung der BTS, Erhöhung des Einsatzes von



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

asymmetrischen Powersplittern oder Erhöhung der Antenne in Richtung Leipheim durch einen Mastaufsatz) zu gewährleisten, dass diese Kriterien wieder erreicht werden.

6. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen.

- Festlegungen einer kompakten Bauweise, die eine Minimierung der Außenwandflächen begünstigt.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zugelassen.

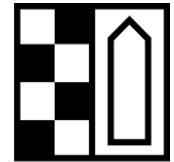
Die Festsetzungen wurden für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft. Es wurden Vorgaben zur Begrünung gemacht, die die Wärmeverluste zusätzlich mindern können (z. B. zur Dachbegrünung) und somit im weiteren Sinne zu energiesparender Bauweise beitragen.

Die durchgrünzten Wohnhöfe und öffentlichen Erholungsflächen wirken klimatisch ausgleichend.

7. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies mit den Zielsetzungen der Stärkung der Innenbereiche, der Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ und der Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden.

Die vorliegende Entwicklung sieht die Überplanung von überwiegend ungenutzten und brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen vor. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für eine dem Innenbereich zuzuordnende städtebaulich wertvolle Fläche definiert werden. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 Begründung und Umweltbericht Entwurf

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
<i>Private Flächen:</i>		
Allgemeines Wohngebiet	17.102 m ²	63 %
<i>Öffentliche Grünflächen:</i>		
Parkanlage	2.535 m ²	9,5 %
Flussufer	1.487 m ²	6 %
<i>Öffentliche Verkehrsflächen:</i>		
Straßenverkehrsfläche	3.389 m ²	13 %
Verkehrsberuhigter Bereich	904 m ²	3 %
Fußwege	638 m ²	2 %
Fuß- und Radwege	942 m ²	3,5 %
<hr/>		
Gesamtfläche ca.	26.997 m ²	100,00 %

9. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist Anlage dieser Begründung.

II UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB (gesonderte Fassung)

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren ist der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

Stadt Günzburg, den

Friedenberger