

## **STADT GÜNZBURG**

### **19. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN**

#### **ENTWURF**

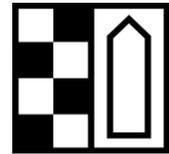


## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### IV UMWELTBERICHT

#### INHALTSVERZEICHNIS

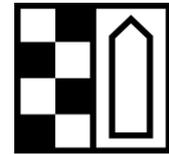
1. Einleitung.....	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitpläne .....	4
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....	5
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	6
2.1 Schutzgut Mensch.....	7
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	8
2.3 Schutzgut Klima und Luft.....	10
2.4 Schutzgut Landschaft.....	11
2.5 Schutzgut Boden.....	12
2.6 Schutzgut Wasser.....	12
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	14
2.8 Wechselwirkungen.....	14
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
4. Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	15
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen ....	15
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	18
4.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	18
5. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring).....	19
6. Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Angabenzusammenstellung .....	19
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	19
8. Quellen .....	21
9. Anhang .....	23



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

<i>Abb. 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (schwarz-gestrichelte Linie). .....</i>	<i>4</i>
<i>Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.4 Nr. (schwarz-gestrichelte Linie). Stand 16.04.2021 .....</i>	<i>5</i>
<i>Abb. 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.5 (schwarz-gestrichelte Linie). Stand 16.04.2021 .....</i>	<i>5</i>
<i>Abb. 4: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet .....</i>	<i>13</i>
<i>Abb. 5: Uferbereich Retentionsraum Hochwasser (Plan „Retentionsraum Hochwasser, Verfasser: Hautum Infrastruktur, Stand 16.04.2021) .....</i>	<i>18</i>



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### **1. Einleitung**

Die Stadt Günzburg hat am 04.11.2019 den Beschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im nördlichen Innenstadtbereich zwischen Bahnhof und Donau gefasst. Der Bereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,1 ha.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 für das Gebiet „zwischen Auweg und Günz“ und des Bebauungsplans Nr. 70.5 für das Gebiet „ehemalige Tierzuchtthalle“. Der Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne umfasst etwa 4,3 ha.

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB).

Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch sind zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichtes beläuft sich auf ca. 10,6 ha (s. Plan Anlage 1). Er umfasst einen kleinen Ausschnitt der Naturraum-Haupteinheit D64 „Donau-Iller-Lech-Platten“ und darin in der Untereinheit 045 „Donauried“. Gemäß der geologischen Karte von Bayern liegt das Untersuchungsgebiet in jüngsten Auenablagerungen; der Untergrund ist geprägt durch Sande und Kiese.

Als potentiell natürliche Vegetation wird in der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Bayerns (M 1:500.000, BayLfU, 2012) der „Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald“ (Typ E7b) angegeben.

Die aktuelle Nutzung des Untersuchungsgebiets ist bestimmt von Wohn- und Gewerbebebauungen mit überwiegend ruderalen Grünflächen und standortgerechten Gehölzen und dem P+R-Parkplatz der Stadt Günzburg.

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitpläne**

Der Änderungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung (Abb. 1) beinhaltet die Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ (Abb. 2) und des Bebauungsplans Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ (Abb. 3).

Den inhaltlichen Schwerpunkt bildet die Änderung der derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen in Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen 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 zu schaffen.

Die bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen 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.

Das städtische Wegenetz wird durch die Anlage neuer Fuß- und Radwegeverbindungen nachhaltig verbessert. Die neuen Wegeverbindungen ermöglichen die regionsübergreifende Verknüpfung des Fuß- und Radwegenetzes Günzburgs.



Abb. 1: Änderungsbereich des Flächennutzungsplans (schwarz-gestrichelte Linie).

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf



Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.4 Nr. (schwarz-gestrichelte Linie). Stand 29.04.2021



Abb. 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.5 (schwarz-gestrichelte Linie). Stand 29.04.2021

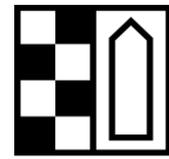
### **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung**

Die Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen niedergelegt. Maßgebliche gesetzliche Grundlagen sind das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist sowie das bayerische Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist.

Als fachplanerische Grundlagen wurden die integrierten Umweltziele des Regionalplans für die Region 15, Donau-Iller (Entwurf vom 23.07.2019) herangezogen.

Des Weiteren wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Fassung der 1. Teilfortschreibung vom 01. März 2018 in der Umweltprüfung berücksichtigt.

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.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

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.

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. 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.

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

Im Projektumgriff sind Natura2000-Gebiete ausgewiesen:

SPA DE 7428-471 „Donauauen“

FFH DE 7428-301 „Donauauen zwischen Thalfingen und Höchstädt“.

Für diese Gebiete wurde eine Verträglichkeitsabschätzung gemäß §34 BNatSchG erstellt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind auszuschließen.

Die Günz ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG-00511.01 „Donautal zwischen Weißingen und Günzburg“.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

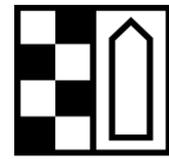
Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die potentiell vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden:

- Keine oder geringe (unerhebliche),
- mittlere (erhebliche) und
- schwere (erhebliche) Auswirkungen.

Die Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt nach den Kriterien der Bestandsaufnahme – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – gemäß Schritt 1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung Januar 2003).

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand der Gewerbeflächen.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### 2.1 Schutzgut Mensch

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Änderungsbereich ist derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Er wird von der Park+Ride-Anlage, von der ehemaligen Tierzuchthalle und der ehemaligen Kaffeerösterei geprägt. Im Westen begrenzt die Günz das Gebiet, im Osten die Wohngebäude entlang des Auwegs, im Süden schließen sich die Bahnanlagen an und im Norden der Festplatz sowie auch Einfamilienhäuser.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 70.4 und Nr. 70.5 sind im Zustand ohne Bebauung im erheblichen Maße durch Geräusche des Schienenverkehrs von den südlich angrenzenden Gleisanlagen und dem Bahnhof der Deutschen Bahn belastet.<sup>1</sup> Hierdurch wird die vorherrschende Geräuschsituation dominiert.

Durch die Nutzung der nordöstlich des Änderungsbereichs gelegenen Festwiese ist zeitweilig mit hohen Lärmimmissionen zu rechnen.

Aufgrund einer geringen Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ist die Bedeutung dieser Vorbelastung für das Schutzgut Mensch als **gering** zu bewerten.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Nähe der Bahnlinie ist mit erheblichen Lärmimmissionen und im Nahbereich auch mit Erschütterungen in den geplanten Wohn- und Mischbauflächen zu rechnen. Damit werden maßgebliche Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags und nachts im Änderungsbereich sowie insbesondere an den am stärksten belasteten Südfassaden der gleisnahen Bebauung überschritten. Diese wird zum weitgehenden Schutz der Gebiete als massive und je Bebauungsplangebiet geschlossene Riegelbebauung mit Schallschutzwänden sowie einer weitgehenden Grundriss-Orientierung für besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmern geplant. Je nach Lage der Gebäude in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne und nach Höhe der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung sehen die Festsetzungen vor, dass die Belastungen vor Fenstern schutzbedürftiger Räume durch nicht schützenswerte Vorbauten zu reduzieren sind und ggf. der Geräuscheintrag in die Räume mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen zu mindern ist. Gegenüber dem Volksfestbetrieb sind für ein in der Nachbarschaft geplantes Wohngebäude an der Nordseite ebenfalls Grundriss-Orientierungen erforderlich.

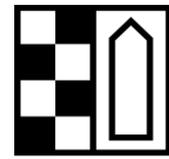
Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbebetriebe in der Umgebung treten nicht auf. Auch die nach bayerischer Parkplatzlärmstudie empfohlenen Mindestabstände zu gewerblich genutzten Pkw- und Lkw-Parkplätzen werden eingehalten.

Ferner sind keine unzulässigen Einwirkungen durch den Kajak- und Kanusportbetrieb auf der Günz sowie dem Waldbad im Plangebiet zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der anzuwendenden Sportanlagenlärmschutzverordnung werden eingehalten.

In der Nähe der Bahnlinie, im südlichen Geltungsbereich sind Schutzmaßnahmen zur Schwingungsreduzierung bei der Bauausführung der Gebäude innerhalb eines in den Bebauungsplänen markierten Bereichs umzusetzen.

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchungen der Imakum GmbH.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

Bezogen auf die (landschaftsbezogenen) Erholungsfunktionen gehen bei Durchführung der Planung einige (private) Grünflächen verloren. Dafür entstehen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, mit durchgrüntem Wohnhöfen. Ein Stadtpark schafft als quartiersübergreifendes Element eine Verbindung zwischen dem Naherholungsgebiet nördlich der Donau und dem Bahnhof im Süden. Durch einen Uferweg wird die Günz mit dem Stadtquartier vernetzt.

### Ergebnis

Aufgrund der verbleibenden Orientierungsrichtwert- und Immissionsgrenzwertüberschreitungen durch Schallimmissionen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als **mittel** zu beurteilen.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Als Untersuchungsgebiet (UG) für die Bestandsaufnahme wurde über die Plangebiete der Bauleitpläne hinaus ein Umgriff mit einer Fläche von ca. 10,6 ha gewählt. Im November 2019 fand eine erste Begehung statt. Die aktuellen Biotop- und Nutzungstypen nach der Biotopwertliste zur bayerischen Kompensationsverordnung wurden im Untersuchungsgebiet (UG) am 19. Mai 2020 erhoben; sie sind im Bestandsplan, Anlage 1, im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

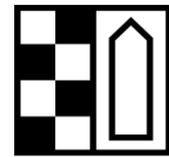
Der Großteil der Fläche wird von (teil)versiegelten und begrünten Verkehrsflächen (Biotopcodes V11, V12, V332, V51, V52), sowie von Freiflächen des Siedlungsbereichs (Biotopcodes P11, P21, P22, P432, P5) eingenommen. Daneben ist das UG geprägt von flächigen Gehölzbeständen (Biotopcodes L521-WA91E0\*, L532-WA91F0, B112, B116, B142, B212) und Einzelgehölzen (Biotopcodes B311, B312, B313, B321, B322, B323). An den Uferbereichen der Donau und der Günz (Biotopcode F13) sowie entlang der Bahntrasse befinden sich abschnittsweise Säume, Ruderal- und Staudenfluren (Biotopcodes K11, K122, K132), welche auch im Bereich zwischen Günz und Park+Ride-Anlage einen großen Flächenanteil einnehmen. Im Zentrum der Park+Ride-Anlage sowie im nördlichen Bereich des UG liegen zudem Grünflächen (Biotopcodes G211, G212-GU6510) vor.

Entlang der Bahnlinie sowie im Südteil der P+R-Anlage werden Teilflächen als Baustelleneinrichtungsfächen (Biotopcode O7) für die Erneuerung der Eisenbahnüberführung über den Auweg genutzt.

Wuchsorte streng oder besonders geschützter Gefäßpflanzen oder gefährdete Pflanzenarten wurden bei den Begehungen nicht vorgefunden.

Mit dem Biotoptyp G212-GU6510 liegt ein nach §30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 Ziffer 7 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ vor. Hierfür ist nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG Ausgleich zu leisten. Die Verlustfläche beträgt 1.100 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche wird im B-Plan Nr. 70.5 festgesetzt.

Das UG überschneidet sich im Norden und im Westen mit dem FFH-Gebiet DE 7428-301.01 „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“, dem Vogelschutzgebiet DE 7428-471.01 „Donauauen“ und dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00511.01 „Donautal zwischen Weißingen und Günzburg“. Internationale Schutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sind im UG nicht vorhanden.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

Innerhalb des UG befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop Nr. 7527-1145-001 „Auwald an der Bahnlinie im Norden von Günzburg“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 Meter zum UG.

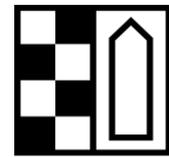
Im Zeitraum April bis Juli 2015 wurden im Zuge der Erneuerung der Eisenbahnüberführung über den Auweg Untersuchungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Danach kommen in der Gehölzvegetation an den Bahnböschungen, in den Kleingärten und in den Grünanlagen vergleichsweise störungsunempfindliche und weitverbreitete Vogelarten des Siedlungsbereichs vor. An den nördlichen, zum Park & Ride-Parkplatz hin gelegenen Bahnböschung wurden außerhalb der Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne Zauneidechsen nachgewiesen. Zur Wiederherstellung verlorengegangener Lebensräume und als Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen dienen 0,2 ha als Maßnahmen A1 bis A4 ausgewiesene Flächen.

Im Jahr 2020 wurden im Rahmen der Erstellung eines Artenschutzbeitrags (Verfasser: Bio-Büro Schreiber) vor Ort Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, der Zauneidechse und vom Biber erfasst. Die nachgewiesenen Fledermausarten beschränken sich auf die beiden Gattungen *Pipistrellus* und *Myotis*. Gefährdete Arten (der Roten Liste Bayern) waren nicht darunter. Die Fledermausaktivität war trotz geeigneter Strukturen am alten Verwaltungsgebäude sowie an der ehemaligen Kaffeerösterei gering. Weitaus attraktiver als das Untersuchungsgebiet ist für die meisten Arten die westliche Umgebung (Günz und Donau-Auen-Waldstücke) als Jagdhabitat und Lebensstätte. Die an vielen Stellen offenen Gebäude der ehemaligen Kaffee-Rösterei werden zwar temporär aufgesucht, Wohnstuben zur Jungtieraufzucht können jedoch ausgeschlossen werden. Die vielen Spalten und Fugen in der heruntergekommenen Außenfassade stellen zwar potenzielle Quartiere für gebäude-bewohnende Fledermäuse dar, jedoch konnten auch hier keine Fledermäuse oder indirekte Hinweise beobachtet werden.

Vor allem dank des kleinen Waldstücks im Nordwesten sowie dank der beiden Flüsse konnten insgesamt relativ viele Vogelarten nachgewiesen werden, allerdings nur wenige Brutvögel. Vor allem östlich der Günz waren viele Arten im überplanten Areal nur Nahrungsgäste oder überflogen das Gelände. Obwohl die Gebäude der ehemaligen Kaffeerösterei leer standen, war ein Hausrotschwanz der einzige Brutvogel.

Entlang der Bahnlinie wurden bei allen Begehungen Zauneidechsen beobachtet, meist jedoch nur einzelne Tiere. Ein Kleingärtner kannte Eidechsen als regelmäßig vorkommend. Auf dem Gelände der ehemaligen Kaffeerösterei sind (und waren vermutlich auch früher) keine für Reptilien geeigneten Vollhabitate vorhanden, sondern lediglich Sonnplätze und Trittsteine zum Durchwandern. Die übrigen Offenflächen sind entweder zu strukturarm oder zu gestört. Auch im angeblich „der Zauneidechse gewidmeten“ Flurstück 1131/15 nordwestlich der Auweg-Unterführung konnte nur einmal, bei der letzten Begehung, eine sub-adulte Zauneidechse fast ganz im Westen beobachtet werden. Das überplante Areal ist für Eidechsen oder andere Reptilien weitestgehend ohne bis maximal von untergeordneter Bedeutung. Wertgebend sind lediglich die Ränder entlang der Bahn, auch wenn sie derzeit durch die Baumaßnahmen stark gestört sind. Die ehemalige Tierzuchthalle fiel Mitte Juni 2020 einer Explosion zum Opfer.

Der Biber ist entlang von Günz und Donau überall präsent und aktiv. Baue bzw. Burgen waren nicht vorhanden; sie können aufgrund der durchgehenden Uferbefestigungen auch ausgeschlossen werden.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

Vorkommen der Grünen Keiljungfer an bzw. in der Günz sind nicht auszuschließen, würden aber mangels Eingriffe in das Gewässer selber nicht betroffen sein.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme spiegeln den aktuellen Zustand der als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Flächen wider: Weite Flächen liegen brach oder werden untergenutzt; Gebäude verfallen. Der Großteil der Flächen im UG sind also anthropogen geprägte Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Schützenswerte Landschaftsbestandteile sind im Uferbereich der Donau und der Günz vorhanden. Aufgrund der Vorbelastungen durch den teilweise hohen Grad an Versiegelung und Überbauung sind keine bzw. nur eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden.

Die teilversiegelten und versiegelten Flächen besitzen eine **geringe** bzw. keine Bedeutung und die z.T. strukturreichen Privatgärten eine **mittlere** Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Der Auwald ist von **mittlerem** Wert für das Schutzgut.

Insgesamt ist das UG ist von **geringer bis mittlerer** Bedeutung für das Schutzgut.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von Biotoptypen strukturreicher privater Freiflächen und standortgerechter Feldgehölze mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

### Ergebnis

Die Beeinträchtigungen der aktuellen Ausprägung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind unvermeidbar und werden als **mittel** eingestuft. Die Negativwirkungen können durch die Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen (wie Pflanzgebote) und artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung im Rahmen der Bebauungspläne erheblich reduziert werden.

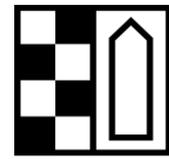
## **2.3 Schutzgut Klima und Luft**

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk der Donau-Iller-Lech-Platten. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7 bis 8 °C. Im Juli wird das Niederschlagsmaximum von 90 bis 100 mm erreicht, der Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt 730 mm.

Beim Großteil der Flächen des Untersuchungsgebiets handelt es sich um (teil-)versiegelte oder überbaute Flächen ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Die privaten Grünflächen weisen eine Klimaausgleichsfunktion zu den Wohnbebauungen auf. Der flächige Baumbestand der Donau-Auen im Westen und Osten wirkt sich luftreinigend- und kühlend auf die Umgebung aus. Die Strömungsluft der Günz und der Donau hat ebenfalls eine kühlende Wirkung auf die Umgebung und stellt somit eine klimatisch wirksame Luftaustauschbahn für das Untersuchungsgebiet dar.

Insgesamt wird in Hinsicht auf das Schutzgut Klima und Luft die Bedeutung der privaten Grünflächen als **gering**, die Bedeutung der Günz und des Auwalds als **mittel** eingestuft.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Vorhabenbedingt kommt es voraussichtlich zu keinen spürbaren Veränderungen des Lokalklimas und der Luftqualität. Die durchgrüneten Wohnhöfe und öffentliche Erholungsflächen wirken klimatisch ausgleichend.

### Ergebnis

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden als **gering** und damit als unerheblich beurteilt.

## **2.4 Schutzgut Landschaft**

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebiets ist geprägt durch seine Nutzung als Wohn- und Mischgebiet. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet nur als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Sicht auf die Donau und die Günz im Norden und im Westen ist durch gewässerbegleitende Gehölzstrukturen größtenteils eingeschränkt. Gehölze entlang der Bahntrasse grenzen das Untersuchungsgebiet vom Bahnhof ab. Der gehölzfreie Festplatz südlich der Donau nimmt einen Großteil des Untersuchungsgebiets ein und wird im Osten von Auwald begrenzt. Im südöstlichen Bereich findet man typische Strukturen von Wohngebieten mit Einfamilienhäusern und privaten Gärten, im südlichen Bereich gewerbliche Bebauungen. Landschaftsbildprägend sind außerdem Verkehrsflächen wie Straßen und der großflächige Park & Ride Parkplatz.

Die aktuelle Ausbildung und Zugänglichkeit der Flächen schließt naturnahe Erholungsnutzungen in den überplanten Gebieten weitgehend aus. In der Umgebung verlaufen verschiedene Rad- und Wanderwege wie der „Donauradweg“, die „Donauroute“ (D-Route 6), die „Schwäbische Kartoffel-Tour“ und der „Günztal-Radweg“. Des Weiteren befindet sich im nördlichen Donauwald ein Sport- und Freizeitbereich mit Waldbad. Durch die Nutzung der Donau und der Günz für den Kanusport haben die Fließgewässer eine lokale bis regionale Bedeutung für die Naherholung.

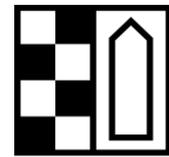
Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine **geringe** Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Nutzungsänderung innerhalb des Geltungsbereiches und die damit verbundene Abholzung der Randgebüsche entfallen zunächst die Sichtblockaden und die Zutrittsbarrieren zu den Flussufern. Die großräumige Verbindung städtischer Grünflächen sowie die darin gelegenen und mit der Planänderung einhergehenden Fuß- und Radwegeverbindungen steigern den Erholungswert.

### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft einschl. der landschaftsbezogenen Erholungen sind keine Negativwirkungen zu erwarten. Ziel ist eine Verbesserung der grünordnerischen Belange.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### 2.5 Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000, Kartenblatt 7527 Günzburg gibt als Boden für das Untersuchungsgebiet „84d - Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment)“ an. Die Bodenausgangsgesteinskarte von Bayern M 1:500.000, Kartenblatt 7527, gibt als Ausgangsgesteinsgruppe Mergel, Lehm, Sand, Kies und z.T. Torf an. Durch den kiesigen Untergrund kann anfallendes Niederschlagswasser relativ schnell versickern. Bei den Bau- und Grunduntersuchungen wurden Grundwasserstände zwischen 2,5 und 3,0 m u. GOK (440,9 bis 441,1 m ü. NN) gemessen. Innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befinden sich keine Bodendenkmäler.

Aufgrund von Versiegelungen durch Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist die Versickerungsfunktion des Bodens stellenweise stark beeinträchtigt. Das Bodengefüge ist hier gestört und besitzt daher nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen. Unter den Gehölzen sind die Bodenfunktionen noch weitgehend erhalten.

Aufgrund seines Zustandes und der bisherigen Nutzung ist die Bedeutung des Standorts im Hinblick auf das Schutzgut Boden auf den unversiegelten Flächen größtenteils als **mittel** einzustufen.

Die Bedeutung versiegelter Flächen im Bereich von Gebäuden und Verkehrsflächen ist dagegen als **gering** einzustufen. Die Gehölzflächen im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der weitgehend erhalten gebliebenen Bodenfunktionen als von **mittlerem** Wert für das Schutzgut Boden im Geltungsbereich.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch zusätzliche Versiegelung von Gebäude- und Verkehrsflächen kommt es zum weiteren Verlust des in Teilbereichen noch vorhandenen natürlichen Bodenaufbaus, einer Störung der Speicher-, Filter- und Pufferfunktion sowie zu Verlusten bei den Funktionen für die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen.

#### Ergebnis

Aufgrund des geringen Ausgangswertes der Standorte für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als **gering** einzustufen.

### 2.6 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Westen wird das Untersuchungsgebiet von der Günz durchflossen, nördlich grenzt die Donau an. Das Vorhaben liegt zum kleinen Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100, der übrige Bereich überwiegend im Risikogebiet HQ extrem = (HQ 1000). Das gesamte Untersuchungsgebiet gilt als wassersensibler Bereich. In etwa 400 und 900 Metern Entfernung liegen Altwässer der Donau und Quellen. In ca. 1 km Entfernung sind zwei Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt.

Aufgrund von Versiegelungen durch Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist die Versickerungsfunktion des Bodens stellenweise stark beeinträchtigt. Aufgrund dieser Vorbelastungen ist die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Wasser trotz der Funktion als Retentionsraum als **mittel** einzustufen.

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

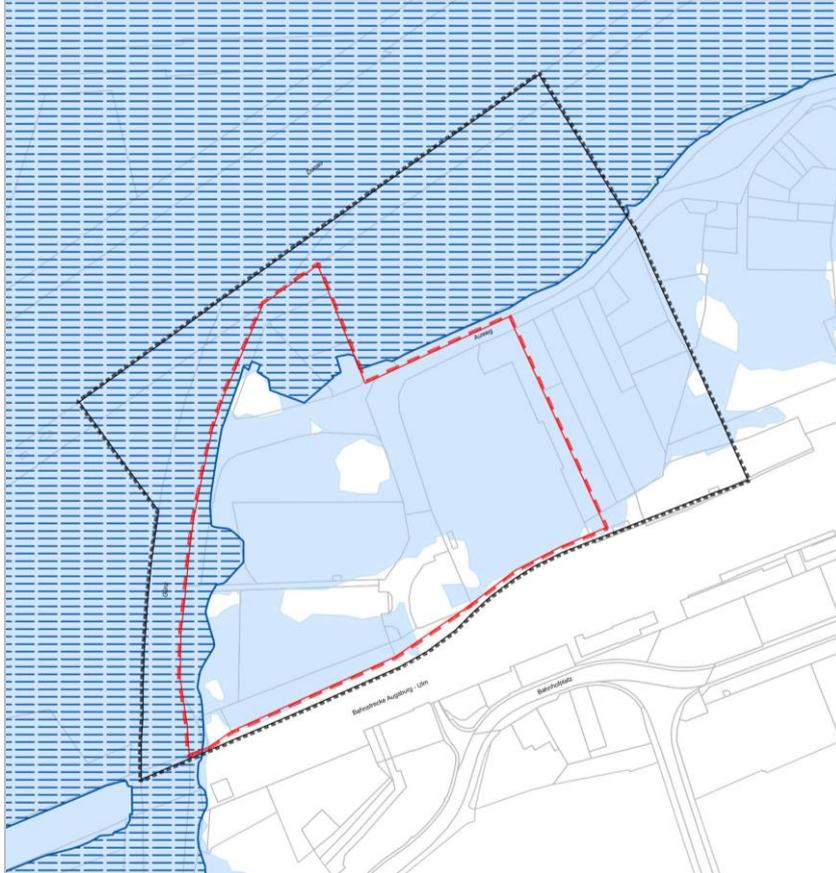
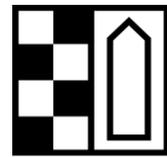


Abb. 4: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQextrem: hellblau hinterlegt und HQ100: dunkelblaue Schraffur). (im Bereich des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (rot-gestrichelte Linie) und des Untersuchungsgebiets (schwarz-gestrichelte Linie).

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachdem für die Behandlung von Niederschlagswasser die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten und vor der Bauausführung eine Genehmigung einzuholen ist, ist sichergestellt, dass bei einer Bebauung des Gebiets die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eingehalten werden.

Die Zielsetzung eines vorbeugenden Hochwasserschutzes 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 ein entsprechendes Höhenniveau 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. Retentionsraum geht nicht verloren.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **gering** einzustufen. Die Lage im Überschwemmungsgebiet wird in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen berücksichtigt.

### **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt und auch nicht zu erwarten. Daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.

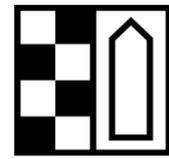
### **2.8 Wechselwirkungen**

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Erfolgt die Umsetzung der Planung nicht, bleibt voraussichtlich die aktuell praktizierte Nutzung bzw. Nicht-Nutzung der Gewerbeflächen erhalten. Damit ergäben sich – über den Bestand hinaus – keine weiteren Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die jetzt vorgesehene Nutzung erfolgt auf bereits vorgeprägten gewerblichen Bauflächen und stellt insofern einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar (Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächenpotentialen).



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

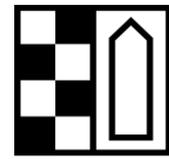
##### Schutzgut Mensch

- Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, das Ufer der Günz zugänglich gemacht sowie auch eine Parkanlage erstellt.
- Es sind umfangreiche Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt, insbesondere die Situierung von Baukörpern als Schallschutzriegel für die dahinter liegenden Bebauung sowie Schallschutzwände.
- Schutzbedürftige Außenwohnbereiche von Wohnungen sind nur zulässig, wenn unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen die Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm nicht den tagsüber geltenden Immissionsgrenzwert überschreiten.
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind je nach Höhe der Verkehrslärmbelastung ggf. technische und bauliche Vorkehrungen gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen. Und außerdem ist für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen mit einem Fachgutachten zusätzlich ein Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel im Zustand mit den für einen gesunden Schlaf erforderlichen Mindestluftwechseln zu führen.
- Die verbleibenden Grenzwertüberschreitungen bei den Schallimmissionen sind dem steigenden Wohnraumbedarf und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gegenüber zu stellen. Die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen in zentrumsnahe und ideal an den ÖPNV angeschlossene Wohnnutzungen ist flächensparend und dient der Vermeidung des Individualverkehrs.
- Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die bahnahe Bebauung sicherzustellen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien nicht überschreiten.

##### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Pflanzungen sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust oder Ausfall spätestens innerhalb eines Jahres durch Pflanzung gleicher Art und Anzahl zu ersetzen
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 5 cm zulässig
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 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 auszuschließen (durch Überprüfung einer fachkundigen Person). Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
- Gehölzfällungen sind nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG i.V. mit Art. 16 BayNatSchG)

Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau-  
maßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege,



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind bei allen Bauarbeiten im Bereich von Bäumen zu beachten

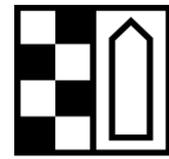
- Nachkontrolle Fledermäuse vor Gebäudeabbruch: Unmittelbar vor dem Abbruch sind die Gebäudestrukturen mehrere Wochen vor Beginn der Abbruch-Arbeiten von einer fledermauskundigen Person nochmals zu kontrollieren. Sollten Tiere gefunden werden, müssen diese – sofern im Winterhalbjahr – wiederum von einer 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.
- Zauneidechsen: Um zu verhindern, dass Zauneidechsen während der Bauzeit von Süden her einwandern und dann durch den Baubetrieb gefährdet sind, müssen während der Baumaßnahmen Schutzzäune aufgestellt werden. Diese müssen durchgehend und geschlossen sein und regelmäßig auf Intaktheit kontrolliert werden.
- Es ist zu prüfen, ob an den neuen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter und -fledermäuse eingebaut werden können.
- Art. 11 a BayNatSchG erfordert eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung sollte so dimensioniert werden, dass nur die Zuwegungen, die Parkplätze, die Wegebeläge und die Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte unterbleiben. Günstig sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen im UV-armen Lichtspektrum (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o. a.). Sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im privaten-, als auch im öffentlichen Raum) sollen zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung so gewählt werden, 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. Die Straßenbeleuchtung sollte über ein intelligentes Steuerungssystem verfügen, das die Beleuchtung in Zeiten ohne Verkehrsaufkommen deutlich reduziert.

Trotz der anthropogen geprägten Ausgangssituation können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht in Gänze vermieden werden. Nachdem aber Gewerbeflächen von der Umwandlung in Wohnbauflächen betroffen sind, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

### Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzungen für zu begrünende Flächen
- Festsetzung zum Baumerhalt und von Baum- und weiteren Gehölzpflanzungen
- Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen für die Dächer von Hauptgebäuden
- Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen

Die in den Festsetzungen vorgesehenen Vegetationsstrukturen wirken sich positiv auf das Klima aus. Begrünte Flächen, insbesondere Gehölze, erhöhen die Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung, produzieren Sauerstoff und filtern Staub aus der Luft. Des Weiteren wirken sie der stärkeren Erwärmung durch Gebäude und versiegelte Bereiche entgegen. Durch die getroffenen Maßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft für das Plangebiet auf ein unerhebliches Maß verringert werden.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### Schutzgut Landschaft

- Festsetzung von zu begrünenden Flächen und Gehölzpflanzungen
- Naherholungsangebot auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Flussufer“
- Erschließung der Erholungseinrichtungen durch Gehwege
- Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücken

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft einschließlich der landschaftsbezogenen Erholung unerheblich.

### Schutzgut Boden

- Rückbau nicht mehr benötigter Flächenbefestigungen
- Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit einem maximal zulässigen Anteil an Wegeflächen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen für Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen und für öffentlichen Parkplatzflächen sowie im Bereich der privaten Grundstücksflächen für Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen
- Bedeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Garagen, soweit nicht überbaut, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht

Bodenstrukturverbessernde Maßnahmen tragen zur Wiederherstellung der Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens bei. Trotz der Festlegung von Maßnahmen zur Begrenzung der Überbauung und Versiegelung sowie zum Schutz wertvollen Bodens lassen sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht vermeiden. Belange der Eingriffsregelung werden in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen behandelt.

### Schutzgut Wasser

- Verminderung der Versiegelung durch Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Teilweiser Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen etc.

Für die Abwasserentsorgung und die Behandlung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie das Risikogebiet HQ extrem (HQ 1000) werden in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen berücksichtigt, indem ein entsprechendes Höhenniveau 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, eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG wird beantragt. Beeinträchtigungen von Ober- oder Unterliegern sind nicht zu erwarten: Das neu geschaffene Retentionsvolumens (insbesondere durch die Neugestaltung der Uferbereiche der Günz) kompensiert das durch die Bebauung verloren gehenden Retentionsvolumens (Abb.5).

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

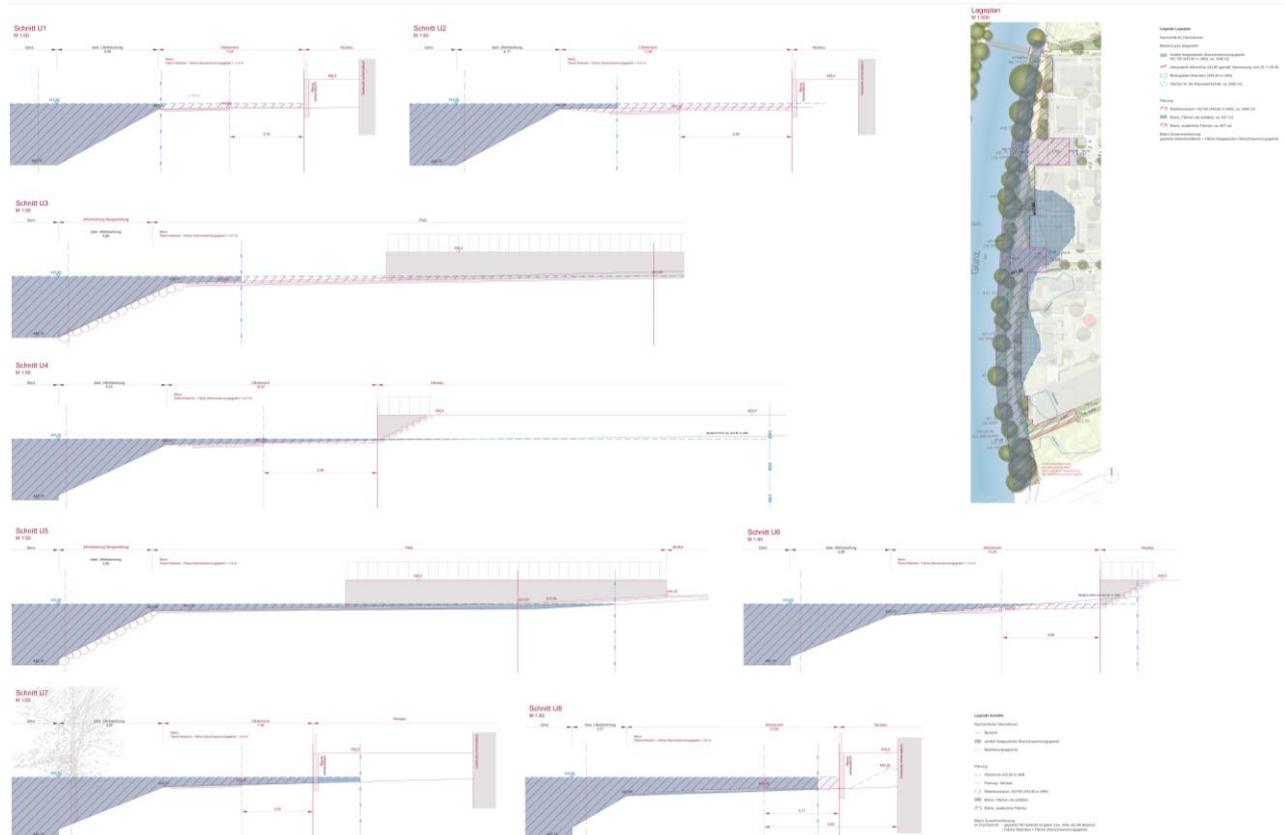


Abb. 5: Uferbereich Retentionsraum Hochwasser (Plan „Retentionsraum Hochwasser“, Verfasser: Hautum Infrastruktur, Stand 16.04.2021)

### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

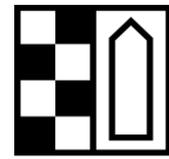
Mit dem Biotoptyp G212-GU6510 liegt ein nach §30 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 Ziffer 7 BayNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ vor. Hierfür ist nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 BayNatSchG Ausgleich zu leisten. Die Verlustfläche beträgt 1.100 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche wird im B-Plan Nr. 70.5 festgesetzt.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen werden bei Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen nicht notwendig.

Dies gilt auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 ist diese nicht anzuwenden. Die Planänderung betrifft ein Gebiet, das bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

### 4.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist die Sicherung der Entwicklung eines zentrumsnahen Wohngebiets im Bereich zwischen dem Bahnhof und der Mündung der Günz in die Donau.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

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.

Das zentrumsnahe Areal soll nachhaltig aufgewertet werden und dem steigenden Wohnraumbedarf durch die Nutzung wichtiger innerstädtischer Flächen begegnen. Unter Berücksichtigung der Ziele und der Lage der Planungsgebiete drängen sich keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (Standortalternativen) auf. Auch anderweitige Planungsmöglichkeiten, d.h. alternative Planungskonzepte auf demselben Standort, würden die Schutzgüter in einem ähnlichen und vergleichbaren Maß berühren.

### **5. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB ist die Stadt verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen. Im Fall eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhabensträger über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die im Plan enthaltenen Maßnahmen mit Umweltrelevanz umzusetzen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen und sollen durch eine fachlich geeignete Person begleitet werden.

### **6. Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Angabenzusammenstellung**

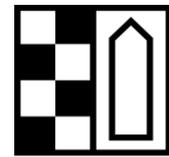
Im Wesentlichen wurde für den vorliegenden Umweltbericht eine verbal-argumentative Darlegung der Sachverhalte mit anschließender Bewertung des Ist-Zustandes und der Vorhabenswirkungen vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall sachangemessen. Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung liegen nicht vor. Ebenso sind nach jetzigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Informationsdefizite bekannt.

### **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Umweltbericht werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die potentiell von der Planänderung betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden:

- Keine oder geringe (unerhebliche),
- mittlere (erhebliche) und
- schwere (erhebliche) Auswirkungen.

Für das **Schutzgut Mensch** sind durch die Festsetzungen **mittlere** Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch auf die vorbelastende Geräuschsituation abgestimmte Riegelbebauungen in Verbindung mit Schallschutzwänden und weiteren Festsetzungen zur Grundriss-Orientierung werden die von Süden (Bahn) her erfolgenden Schallimmissionen erheblich gemindert und es werden Areale geschaffen, in denen Geräuschsituationen wie in üblichen städtischen Räumen vorherrschen.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen kann für die bahnahe Bebauung sichergestellt werden, dass bei Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien eingehalten sind.

Die momentan überwiegend als Park & Ride Parkplatz genutzten Flächen werden zu einem zentrumsnahen, durchmischten Quartier umgewidmet. Das Plangebiet ist zudem in ein übergeordnetes grünordnerisches Gesamtkonzept integriert, das eine nachhaltige Aufwertung und Ergänzung der städtischen Grün- und Erholungsräume zum Ziel hat. Jedenfalls sind keine Beeinträchtigungen der (landschaftsbezogenen) Erholungsfunktionen zu erwarten: Ein Stadtpark schafft als quartiersübergreifendes Element eine Verbindung zwischen dem Naherholungsgebiet nördlich der Donau und dem Bahnhof im Süden. Durch einen Uferweg wird die Günz mit dem Stadtquartier vernetzt.

Beim **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** sind mit der geplanten Bebauung Verluste von strukturreichen privaten Freiflächen und standortgerechten Feldgehölzen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut gegeben. Die Negativwirkungen können durch die Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen (wie Pflanzgebote) und artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung im Rahmen der Bebauungspläne reduziert werden.

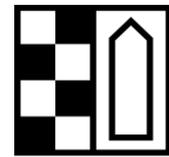
Die zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima und Luft** werden als gering und damit als unerheblich beurteilt. Die durchgrünteren Wohnhöfe und öffentliche Erholungsflächen wirken klimatisch ausgleichend.

Beim **Schutzgut Boden** sind die Auswirkungen ebenfalls als gering und damit als unerheblich einzustufen.

Durch zusätzliche Versiegelung (Gebäudeflächen) kommt es zum weiteren Verlust des in Teilbereichen noch vorhandenen natürlichen Bodenaufbaus, einer Störung der Speicher-, Filter- und Pufferfunktion sowie zu Verlusten bei den Funktionen für die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen. Aufgrund des geringen Ausgangswertes der Standorte sind die Auswirkungen jedoch nicht erheblich.

Beim **Schutzgut Wasser** erfordert die Lage im Überschwemmungsgebiet eine hochwasserangepasste Bauweise. Die Überschwemmungsgebiete sind in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen zu berücksichtigen, für alle Gebäude müssen die Öffnungen oberhalb der vorgegebene Höhenkote liegen und die Gebäudekörper unterhalb wasserundurchlässig auszuführen. Bei Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes und Erhaltung des Retentionsvolumen sind die Beeinträchtigungen gering und damit unerheblich. Bestandsgewässer sind von den Bauvorhaben nicht berührt.

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere **Kultur- und sonstige Sachgüter** bekannt und auch nicht zu erwarten. Daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Entwurf

### 8. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU, 2010): Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern, Teil 2 – Biotoptypen inklusive der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Flachland/ Städte).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU, 2014): Bayerische Kompensationsverordnung (Bay-KompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen, 111 Seiten.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU, 2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns.

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG, 2011): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München 2003.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BaySTMLU, 2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München Januar 2007.

BDLA: Baugesetzbuch 2004, Die neue Umweltprüfung, Berlin 2004.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, 2019: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. BfN-Skripten 543.

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München 2005.

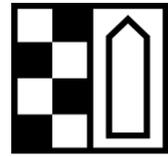
IMAKUM: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“ der Stadt Günzburg, Bericht Nr. 0696-001/10 in der Fassung vom 10.06.2020.

IMAKUM: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 70.5 „Ehemalige Tierzuchthalle“ der Stadt Günzburg, Bericht Nr. 0696-002/02 in der Fassung vom 09.06.2020.

MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. (1953-62): Handbuch der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. Selbstverlag Bad Godesberg.

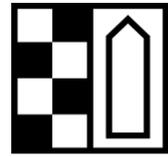
REGIONALPLAN, Region 15 Donau-Iller (Stand 1987, letzte Teilfortschreibung 2015)

SAKOSTACAU GMBH (2020): Orientierende Baugrunduntersuchung. BV Wohnquartier Günz-Donaupark, 89312 Günzburg. München 2020.



19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan  
Entwurf

Dipl.-Biol. Ralf SCHREIBER/ BIO-BÜRO SCHREIBER Stadt Günzburg, B-Plan „Wohnquartier Günz – Donaupark“: Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Neu-Ulm, Oktober 2020.



19. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan  
Entwurf

## **9. Anhang**

Anlage 1: Bestand Biotope und Schutzgebiete, Maßstab 1:1.000