

Planen und Bauen. In Günzburg



Stadt Günzburg

STADT GÜNZBURG

**BEBAUUNGSPLAN NR. 70.4
„ZWISCHEN AUWEG UND GÜNZ“**

ENTWURF

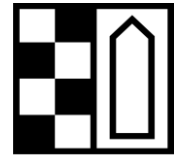


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“
Entwurf

IV UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

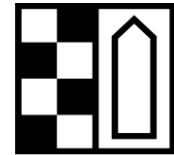
1. Einleitung.....	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	4
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	5
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	7
2.1 Schutzgut Mensch.....	7
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.3 Schutzgut Klima und Luft.....	11
2.4 Schutzgut Landschaft.....	12
2.5 Schutzgut Boden.....	12
2.6 Schutzgut Wasser.....	13
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	15
2.8 Wechselwirkungen	15
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
4. Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	16
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	16
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	19
4.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	20
5. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring).....	20
6. Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Angabenzusammenstellung	20
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	20
8. Quellen	22
9. Anhang	23



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“
Entwurf

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

<i>Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.4 Nr. (schwarz-gestrichelte Linie). Stand 16.04.2021</i>	5
<i>Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.5 (schwarz-gestrichelte Linie). Stand 16.04.2021</i>	5
<i>Abb. 3: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet</i>	14
<i>Abb. 4: Uferbereich Retentionsraum Hochwasser (Plan „Retentionsraum Hochwasser, Verfasser: Hautum Infrastruktur, Stand 16.04.2021)</i>	19



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Entwurf

1. Einleitung

Die Stadt Günzburg hat am 04.11.2019 den Beschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 für das Gebiet „zwischen Auweg und Günz“ und des Bebauungsplans Nr. 70.5 für das Gebiet „ehemalige Tierzuchthalle“ gefasst. Der Billigungsbeschluss für den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde am 12.03.2020 im Bauausschuss gefasst. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 umfasst eine Fläche von ca. 2,7 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.

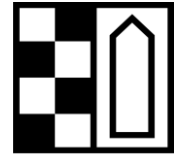
Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung - fortzuschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch sind zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichtes für die Flächennutzungsplanänderung und die beiden Bebauungspläne 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.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ ist der steigende Wohnraumbedarf und die hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in Günzburg.

Um dem Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, 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 dienen soll.

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.

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.

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.4 Nr. (schwarz-gestrichelte Linie). Stand 29.04.2021



Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.5 (schwarz-gestrichelte Linie). Stand 29.04.2021

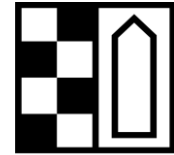
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

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 Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) 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 Umweltprüfung berücksichtigt.

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-



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

und Umlandbereich im bayerischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Ulm/ Neu-Ulm in der Region Donau-Iller.

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. Die Siedlungstätigkeit 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.

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.

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 sind Teile des Plangebietes als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Diese Zielsetzung soll in der vorliegenden Planung beachtet werden. Die Überschwemmungsgebiete entlang Günz und Donau werden in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen berücksichtigt.

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.

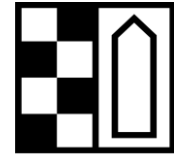
Im Projektumgriff sind Natura2000-Gebiete ausgewiesen:

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 konnten ausgeschlossen werden.

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“
Vorentwurf

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.

2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Flächennutzungsplan (i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.07.1998) stellt für den Großteil des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Ein Teilbereich entlang der Günz wird als Wald mit Biotopflächen dargestellt. Am Plangebiet entlang verläuft der Auweg als örtliche Haupteinfahrt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.4 wird von der ehemaligen Kaffeerösterei und weitläufigen teils gehölzbestandenen Brachen geprägt. Im Westen begrenzt die Günz das Gebiet, im Osten der Auweg, im Süden schließen sich die Bahnanlagen an und im Norden westlich des Festplatzes auch Einfamilienhäuser.

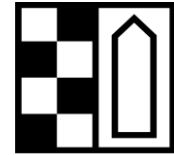
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 ist im Zustand ohne Bebauung im erheblichen Maße durch Geräusche des Schienenverkehrs von den südlich angrenzenden Gleisanlagen und dem Bahnhof der Deutschen Bahn belastet.¹ Hierdurch wird die vorherrschende Geräuschsituation dominiert. Durch die Nutzung der nordöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Festwiese ist zeitweilig mit hohen Lärmimmissionen zu rechnen.

Aufgrund der 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

Die geplanten Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.4 unterliegen erheblichen Lärmimmissionen und auch Erschütterungen aus dem Schienenverkehr. Darüber hinaus werden in der schalltechnischen Untersuchung Einwirkungen von Gewerbe- und Freizeitgeräuschen (durch den Kajak/Kanu-Sport auf der Günz, den Betrieb des Waldbades und durch den Volksfestbetrieb) untersucht.

¹ Schalltechnische Untersuchung, in der Fassung vom 10.06.2020, Verfasser: Imakum GmbH.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

Hinsichtlich der Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr werden in der schalltechnischen Untersuchung für die insgesamt am stärksten belasteten Südfassaden an der Bahnlinie Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts prognostiziert. Damit werden an dieser Stelle die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts weit überschritten und auch die Grenzwerte der freiwilligen Lärmsanierung an Schienenwegen von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden überschritten.

Zum Schutz des Wohngebietes sind eine massive geschlossene Riegelbebauung mit Schallschutzwänden sowie eine weitgehende Grundriss-Orientierung für besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich. An den Flanken der Riegelgebäude müssen Fenster schutzbedürftiger Räume durch nicht oder nicht in diesem Maße schutzbedürftige Vorbauten geschützt werden.

Demgegenüber werden die Immissionsgrenzwerte innerhalb der Hofstrukturen eingehalten und an den lärmabgewandten Gebäudeseiten des gesamten Baugebiets weitgehend eingehalten. Dennoch verbleiben zur Nachtzeit selbst an Gebäuden in zweiter Reihe (z. B. Gebäude 5A) Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau um bis zu 9 dB und um bis zu 5 dB des Immissionsgrenzwerts der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

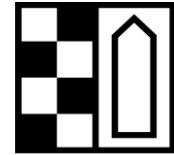
Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbebetriebe in der Umgebung treten nicht auf. Auch die nach bayerischer Parkplatzlärmstudie empfohlenen Mindestabstände zu gewerblich genutzten Pkw- und Lkw-Parkplätzen werden eingehalten.

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.

Beim Betrieb des Volksfestplatzes kann zur Tagzeit der maximal zulässige Immissionsrichtwert von 70 dB(A) für seltene Ereignisse eingehalten werden. In der Nacht ist es nicht auszuschließen, dass der Immissionsgrenzwert von 55 dB(A) für seltene Ereignisse an den Fassaden einzelner Gebäudekörper mit Beurteilungspegeln von 57 bis 63 dB(A) erheblich überschritten wird. Aufgrund der Abstandsverhältnisse sind die Überschreitungen aber nicht höher als an den bestehenden Wohngebäuden. Daher sind Schallschutzmaßnahmen bzw. maximale Betriebszeiten und eine maximale Verschiebung der Nachtzeit beim Volksfestbetrieb, wie es zum Schutz der bestehenden Wohnnachbarschaft zur Nachtzeit notwendig war, auch für die geplante Wohnnachbarschaft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Aus den vor Ort von der Fa. imb-dynamik durchgeführten schwingungstechnischen Messungen in der Nähe der Bahnlinie hat sich ergeben, dass im südlichen Geltungsbereich Schutzmaßnahmen zur Schwingungsreduzierung bei der Bauausführung der Wohngebäude umzusetzen sind. Die Bemessung der Maßnahmen bzw. Vorkehrungen und diesbezügliche Nachweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsverfahren.

Bezogen auf die (landschaftsbezogenen) Erholungsfunktionen gehen bei Durchführung der Planung einige (private) Grünflächen verloren. Dafür entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit durchgrünter Wohnhöfen und der Uferbereich an der Günz wird öffentlich zugänglich. Ein in der Nachbarschaft, innerhalb des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 70.5, geplanter Stadtpark schafft



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

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 eine aktuelle Bestandsaufnahme wurde über die Plangebiete der Bauleitplanungen 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 bayrischen Kompensationsverordnung wurden im Untersuchungsgebiet (UG) am 19. Mai 2020 erhoben; sie sind im Bestandsplan, Anlage 1, im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Der Ostteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70.4 wird von (teil)versiegelten und begrünter Verkehrsflächen (Biotopcodes V11, V12, V51), sowie von Freiflächen des Siedlungsbereichs (Biotopcodes P21, P22, P5) eingenommen. Daneben ist das UG geprägt von flächigen Gehölzbeständen (Biotopcodes L521-WA91E0* = Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie, B112, B116, 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 die Freiflächen westlich und nördlich der ehemaligen Kaffeerösterei dominieren.

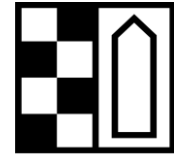
Entlang der Bahnlinie werden Teilflächen als Baustelleneinrichtungsflächen (Biotopcode O7) für die Erneuerung der Eisenbahnüberführung über den Auweg genutzt.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt im Westen das FFH-Gebiet DE 7428-301.01 „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“, das Vogelschutzgebiet DE 7428-471.01 „Donauauen“ und das Landschaftsschutzgebiet LSG-00511.01 „Donautal zwischen Weißingen und Günzburg“. Internationale Schutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

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 Gel-



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

tungsbereiche 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.

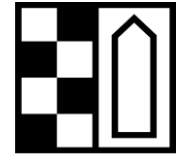
Entlang der Bahnlinie wurden bei allen Begehungen Zauneidechsen beobachtet, meist jedoch nur einzelne Tiere. Ein Kleingärtner kannte Eidechsen als regelmäßig vorkommend. Auf dem Gelände der ehemaligen Kaffeerösterei sind (und waren vermutlich auch früher) keine für Reptilien geeigneten Vollhabitate vorhanden, 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.

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.

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. Auf-



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

grund 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 **hohem** Wert für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Es sind keine geschützten Biotope, Tier- und Pflanzenarten, Naturschutzgebiete sowie FFH- oder Vogelschutzgebiete in ihrem Schutzzwecken vom Vorhaben betroffen.

Das UG ist von **geringer** bis **mittlerer** Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von strukturreichen Privatgärten und standortgerechten Feldgehölzen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Gleichzeitig werden neue Grünstrukturen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und in den unbebauten Flächen der Grundstücke geschaffen.

Ergebnis

Die Beeinträchtigungen 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 auf ein unerhebliches Maß reduziert.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme und Bewertung

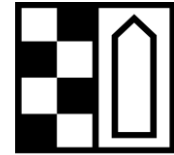
Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk der Donau-Iller-Lech-Platten. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7 bis 8 °C. Im Juli wird das Niederschlagsmaximum von 90 bis 100 mm erreicht, der Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt 730 mm.

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.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Vorhabenbedingt kommt es voraussichtlich zu keiner erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrads innerhalb des Untersuchungsgebiets, sodass hier keine Auswirkungen auf die Temperatur zu erwarten sind. Die durchgrüneten Wohnhöfe und öffentliche Erholungsflächen wirken klimatisch ausgleichend auf die Bebauungen. Eine Wirkung über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus ist nicht zu erwarten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Landschaftsbild geprägt durch seine ungenutzten gewerblichen Flächen einschließlich der umgebenden brachliegenden Freiflächen und dem Auweg. Die aktuelle Ausbildung und Zugänglichkeit der Flächen schließt naturnahe Erholungsnutzungen weitgehend aus. In der weiteren Umgebung (nördlich) 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 die Zutrittsbarrieren zum Flussufer. Die großräumige Verbindung städtischer Grünflächen sowie die darin gelegenen und mit der Planänderung einhergehenden Fuß- und Radwegeverbindungen steigern den Erholungswert deutlich.

Ergebnis

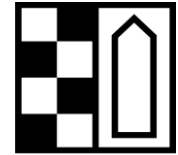
Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft einschl. der landschaftsbezogenen Erholungen sind keine Negativwirkungen zu erwarten. Ziel ist eine Verbesserung der grünordnerischen Belange.

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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70.4 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.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

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 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 Zerstörung der Speicher-, Filter- und Pufferfunktion sowie zu Verlusten bei den Funktionen für die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen.

Ergebnis

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

2.6 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Westen grenzt die Günz an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.70.4. Hier überschneidet sich ein kleiner Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Abb. 3) der beiden Flüsse (HQ 100) bzw. mit dem Risikogebiet HQ extrem (HQ 1000). Das gesamte Untersuchungsgebiet gilt als wassersensibler Bereich.

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

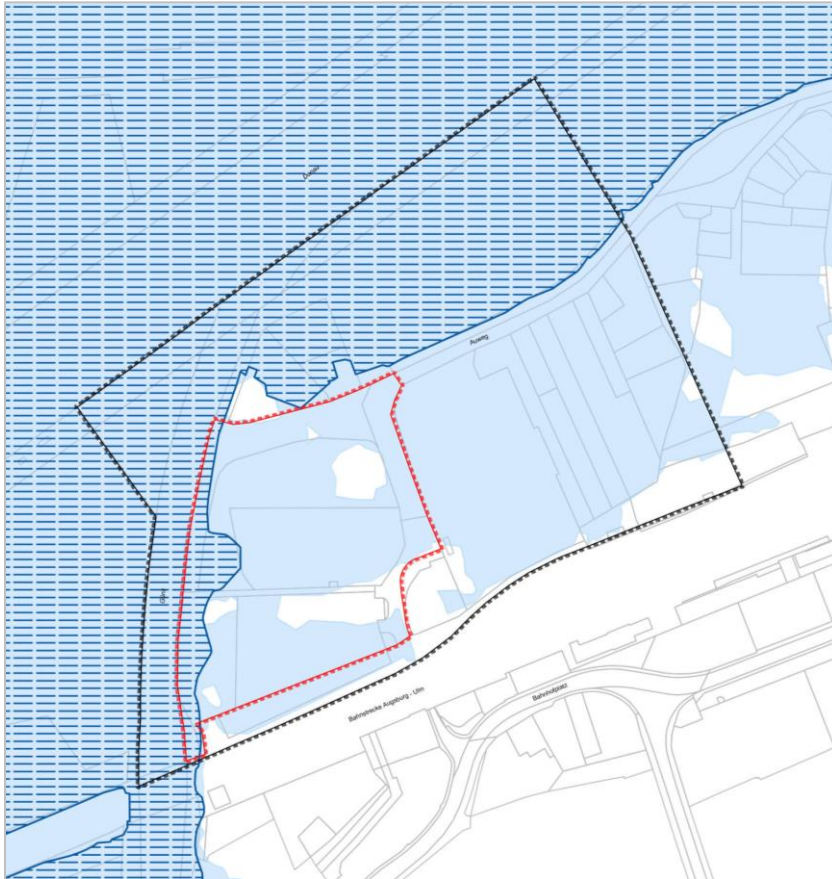


Abb. 3: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQextrem: hellblaue Hinterlegung und HQ100: dunkelblaue Schraffur). (im Bereich des Bebauungsplans Nr. 70.4 (rot-gestrichelte Linie) und des Untersuchungsgebiets (schwarz-gestrichelte Linie).

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 wird in der vorliegenden Planung beachtet, 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. Das neue Retentionsvolumen ist größer als das bestehende Retentionsvolumen in dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (s. 4.1)

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **gering** einzustufen. Die Lage im Überschwemmungsgebiet wird in den Bebauungsplänen berücksichtigt. Auch wird eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung beantragt.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

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.

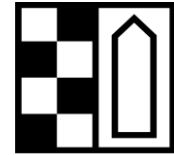
2.8 Wechselwirkungen

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 gewerblichen Bauflächen 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).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“
Vorentwurf

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

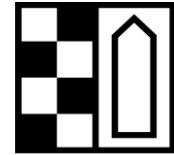
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

- Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt und das Ufer der Günz zugänglich gemacht.
- Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artgleich zu ersetzen. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Es sind umfangreiche Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt, insbesondere die Situierung der Baukörper 1A, 1B, 6A und 6B als Schallschutzriegel für die dahinter liegende Bebauung, die als Schallschutzanlage wirkende Gebäudeverbindung zwischen Baukörper 1A und 1B sowie die Schallschutzwände Lw1 und Lw2.
- Es sind aktive Schallschutzmaßnahmen an den Ein- und Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen festgesetzt.
- Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen sind nur zulässig, wenn unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von tagsüber 59 dB(A) nicht überschritten wird.
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind je nach Höhe der Verkehrslärmbelastung technische und bauliche Vorkehrungen gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen. Für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen ist mit einem Fachgutachten zusätzlich ein Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel im Zustand mit den für einen gesunden Schlaf erforderlichen Mindestluftwechseln zu führen.
- Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung innerhalb des im Plan teil mit einer lilafarbenen Linie markierten Bereichs durch „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

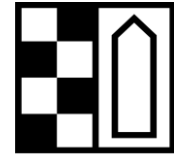
- Pflanzungen sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust oder Ausfall spätestens innerhalb eines Jahres durch Pflanzung gleicher Art und Anzahl zu ersetzen
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 5 cm zulässig
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechend ist der Besitz 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 Besitz festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

- 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 Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, 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.
- Vermeidung Vogelschlag an Glasflächen: Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge, Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc., auch gläserne Lärmschutzwände, sind mit nichttransparenten Markierungen, Mustern, Netzen oder Gittern in ausreichend engem Abstand zu versehen oder in mattiertem Glas auszuführen. Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert 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 das Gebiet im Innenbereich liegt und Gewerbeflächen von der Umwandlung in Wohnbauflächen betroffen sind, muss nach § 18 BNatSchG bzw. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erbracht werden.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

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.

Schutzgut Landschaft

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

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen wird die Erholungseignung deutlich gesteigert. Insgesamt ergeben sich keine Negativwirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

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. Nachdem aber das Gebiet im Innenbereich liegt und Gewerbeflächen von der Umwandlung in Wohnbauflächen betroffen sind, ist die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden. .

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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie das Risikogebiet HQ extrem (HQ 1000) werden 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 geschaffenen Retentionsvolumen (insbesondere durch die Neugestaltung der Uferbereiche der Günz) kompensiert das durch die Bebauung verloren gehende Retentionsvolumen (Abb.4).

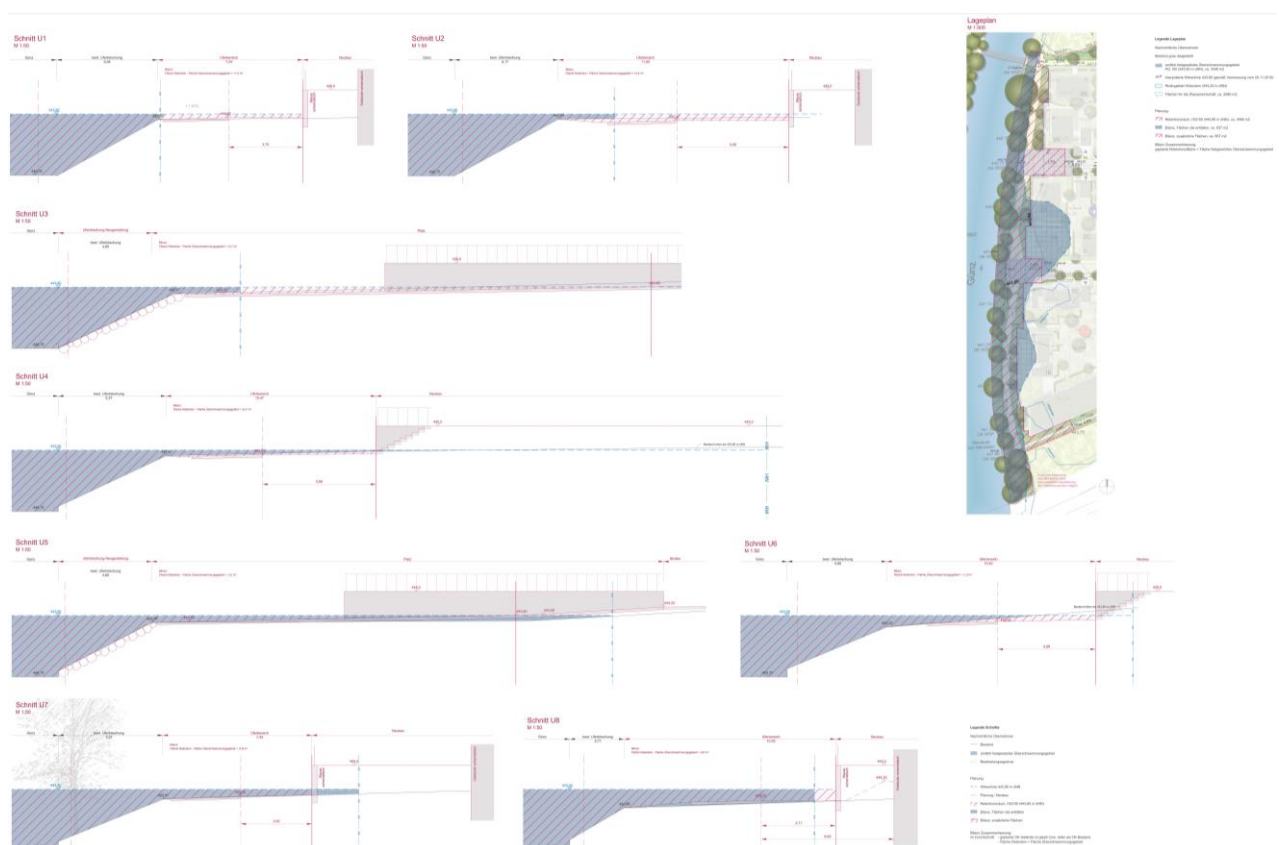
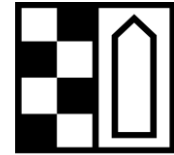


Abb. 4: Uferbereich Retentionsraum Hochwasser (Plan „Retentionsraum Hochwasser, Verfasser: Hautum Infrastruktur, Stand 16.04.2021)

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

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 BNatSchG ist diese nicht anzuwenden. Die Planänderung betrifft ein Gebiet im Innenbereich nach § 34 BauGB, das bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

4.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

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

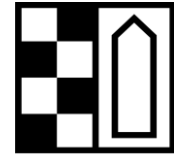
Im Wesentlichen wurde für den vorliegenden Umweltbericht eine verbal-argumentative Darlegung der Sachverhalte mit anschließender Bewertung des Ist-Zustandes und der Vorhabenswirkungen vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall sachangemessen. Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung 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 Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes **mittlere** Beeinträchtigungen zu erwarten.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

Durch eine auf die vorbelastende Geräuschsituation abgestimmte Riegelbebauung mit Schallschutzwänden und weiteren Festsetzungen zur Grundrissorientierung für besonders schutzbedürftige Räume werden die von Süden (Bahn) her erfolgenden Schallimmissionen erheblich gemindert und es werden Areale geschaffen, in denen Geräuschsituationen wie in üblichen städtischen Räumen vorherrschen. Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung sicherzustellen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.

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.

Bezogen auf die (landschaftsbezogenen) Erholungsfunktionen gehen bei Durchführung der Planung einige (private) Grünflächen verloren. Dafür entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit durchgrünter Wohnhöfen und der Uferbereich an der Günz wird öffentlich zugänglich. Ein in der Nachbarschaft, innerhalb des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 70.5, geplanter 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 geplante 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 reduziert werden. Unter Verweis auf § 18 Abs. 2 BNatSchG werden keine eingriffsrechtlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

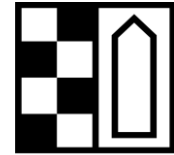
Die zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima und Luft** werden als gering und damit als unerheblich beurteilt. Die durchgrünter Wohnhöfe und öffentliche Erholungsflächen wirken klimatisch ausgleichend.

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. Bei Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes und Erhaltung eines Retentionsvolumens 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 gegeben.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ Vorentwurf

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.

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.

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.

Planen und Bauen.In Günzburg



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“
Vorentwurf

9. Anhang

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