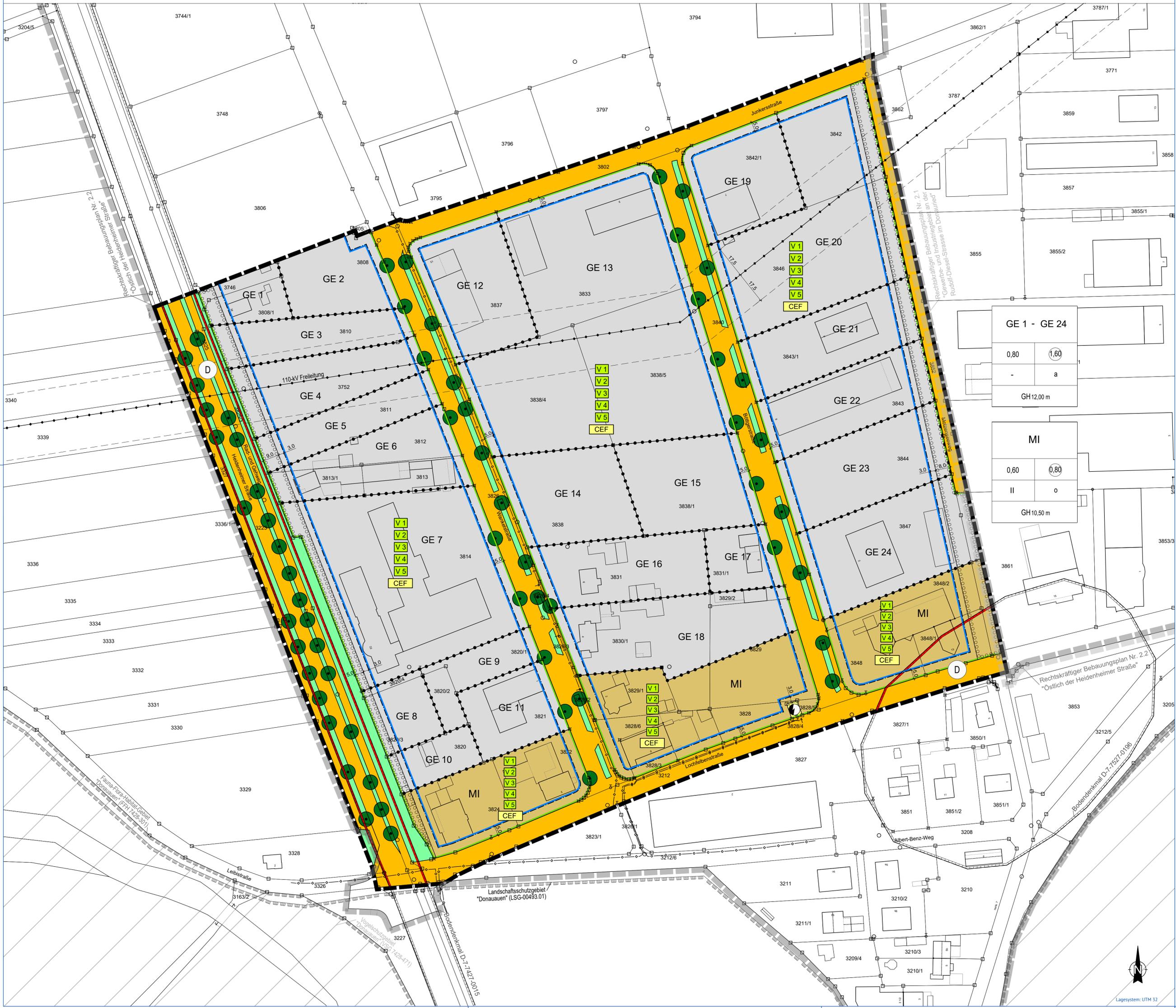


# Bebauungsplan Nr. 2.2a

## "Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße"



GE 1 - GE 24	
0,80	(1,60)
-	a
GH 12,00 m	

MI	
0,60	(0,80)
II	o
GH 10,50 m	

- V 1
- V 2
- V 3
- V 4
- V 5
- CEF

- V 1
- V 2
- V 3
- V 4
- V 5
- CEF

- V 1
- V 2
- V 3
- V 4
- V 5
- CEF

- V 1
- V 2
- V 3
- V 4
- V 5
- CEF

- V 1
- V 2
- V 3
- V 4
- V 5
- CEF

# Planen und Bauen. In Günzburg.

## Bebauungsplan Nr. 2.2a

### „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

## Textliche Festsetzungen

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

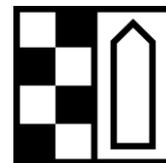
- §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist;
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern;

für das oben genannte Gebiet folgende Satzung: Bebauungsplan Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“, Stadt Günzburg.

Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“, Stadt Günzburg:

- die beigefügte Planzeichnung in der Fassung vom 23.05.2025
- die nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie nachrichtlichen Übernahmen in der Fassung vom 23.05.2025
- die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen in der Fassung vom 23.05.2025

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

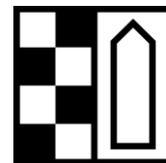
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

## A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	<b>Geltungsbereich</b>
		1	1	<p>Gebietsbeschreibung: Das Plangebiet befindet sich im Norden der Stadt Günzburg innerhalb eines bestehenden Gewerbe-/Mischgebietes östlich der Heidenheimer Straße und wird von der Lochfelbenstraße vollständig erschlossen.</p> <p>Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und wird von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umschlossen: Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3752, 3808, 3808/1, 3810, 3811, 3812, 3813, 3813/1, 3814, 3820, 3821, 3822, 3824, 3820/1, 3820/1, 3826/2, 3826/3, 3826/4, 3828, 3828/3, 3828/4, 3828/5, 3828/6, 3829, 3829/1, 3829/2, 3830/1, 3831, 3831/1, 3833, 3837, 3838, 3838/1, 3840, 3842, 3842/1, 3843, 3843/1, 3844, 3846, 3847, 3848, 3848/1, 3848/2 und 3852 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3212, 3223, 3326, 3327, 3746, 3802, 3825, 3826, 3825/3, 3828/4 und 3861, jeweils Gemarkung Günzburg.</p>
		1	2	<p>Der Bebauungsplan Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“, soweit diese innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.</p>
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.



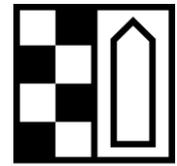
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		2	0	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
GE 1	Gewerbegebiet (GE) mit Nummerierung (GE 1 bis 24, beispielhaft GE 1)	2	1	<p>Die in der Planzeichnung mit GE (mit Nummerierung) gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li><li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li><li>- Anlagen für sportliche Zwecke</li></ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind</li></ul> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tankstellen</li><li>- Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art</li><li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li><li>- Vergnügungsstätten</li><li>- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder der Teil eines Betriebsbereiches wären.</li></ul>
MI	Mischgebiet (MI)	2	2	<p>Die in der Planzeichnung mit MI gekennzeichneten Bereiche werden als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohngebäude</li><li>- Geschäfts- und Bürogebäude</li></ul>



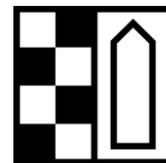
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>- sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gartenbaubetriebe</li> <li>- Tankstellen</li> <li>- Vergnügungsstätten</li> </ul>
●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gemäß § 10 Immissionsschutz	2	3	
		2	4	Genehmigungsfreistellungsverfahren im Sinne des Art. 58 BayBO sind für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen.
		3	0	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
0,80	Maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 (beispielhaft)	3	1	Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt.
GH <sub>12,00 m</sub>	Maximale Gesamthöhe (GH) von 12,00 Meter (m) (beispielhaft)	3	2	<p>Die maximale Gesamthöhe (GH) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Sattel- (SD), Walm- (WD) und Zeltdächern (ZD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Pultdächern (PD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand. Oberer Bezugspunkt</p>



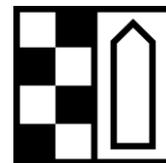
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.</p> <p>Der Bezugspunkt für die Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) ist lotrecht von der zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Gebäudemitte des Erdgeschosses zu ermitteln. Die zugeordnete öffentliche Straßenverkehrsfläche ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Baugrundstückes zugeordnet ist. Diese Höhe darf um maximal 0,30 m unter- oder überschritten werden.</p>
		3	3	Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Dachzustiege, PV-/Solarthermieanlagen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,00 m zulässig. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe (GH) von der äußeren Dachkante bzw. Attika zurücktreten.
①,60	Maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 (beispielhaft)	3	4	Die maximale Geschossfläche (GF) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt.
II	Maximale Anzahl an zwei Vollgeschossen (II)	3	5	Die maximale Anzahl an Vollgeschossen für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung festgesetzt.
		4	0	<b>Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Grenzabstände</b>
o	Offene Bauweise	4	1	Im MI gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
a	Abweichende Bauweise	4	2	Im GE gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.



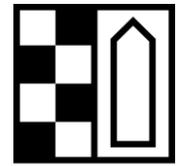
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Baugrenze	4	3	Die überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude und bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
		4	4	Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig.
		4	5	Es gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.
		5	0	<b>Gestaltung</b>
		5	1	Für Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig: <ul style="list-style-type: none"><li>- Sattel- (SD), Walm- (WD) und Zeltdächer (ZD mit einer Dachneigung von 25° bis 45°</li><li>- Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 20°</li></ul>
		5	2	Für Hauptgebäude mit Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, etc., für erdgeschossige Anbauten wie beispielsweise Wintergärten, Erker, etc., für Dächer von Nebengebäuden und Nebenanlagen und für Garagen werden keine Festsetzungen zu Dachformen getroffen.
		5	3	Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 5° sind zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Aufgeständerte Photovoltaik- oder



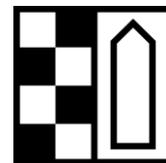
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Solarthermieanlagen auf begrünten Flachdächern von Hauptgebäuden sind zu realisieren. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen der Hauptgebäude um die realisierte Anlagenhöhe von den Rändern der äußeren Dachkante bzw. zur Attika abzurücken.
		5	4	Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich als Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune zulässig. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
		5	5	Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Höhe der an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen darf die maximale Gesamthöhe (GH) nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen, auch in der Summe mehrerer getrennter Anlagen, bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Nicht zulässig bei Werbeanlagen sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie z. B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung und Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern. Werbeanlagen müssen insektenfreundlich und ohne negative Auswirkungen auf die nacht- und dämmerungsaktive Fauna ausgeführt werden.
		6	0	<b>Verkehrsflächen</b>
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6	1	
	Straßenbegrenzungslinie	6	2	
		6	3	Sichtfelder in Ausfahrtsbereichen müssen bis 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden



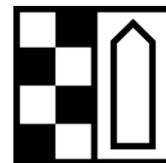
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Fahrzeugen, Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen, ähnlichen mit dem Baugrundstück nicht fest verbundenen Gegenständen und Einfriedungen ständig freigehalten werden.
		6	4	Die planzeichnerisch gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und zum Straßenbegleitgrün dürfen für Ein- und Ausfahrten mit einer maximalen Breite von 10,00 m einmalig je Baugrundstück unterbrochen werden.
• • • •	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	6	5	Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig.
		7	0	<b>Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>
	Fläche für Ver- und Entsorgung mit Zweckbestimmung	7	1	
	Elektrizität	7	2	
		7	3	Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
		8	0	<b>Grünordnung, Boden-/Grundwasserschutz</b>
		8	1	Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnlichem auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.



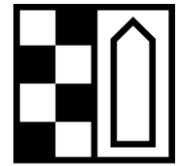
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		8	2	Je angefangene 1.000 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse oder zwei Obstbäume (Hochstamm, regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt. Die bestehenden Bäume auf den Baugrundstücken und die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf die Festsetzung je angefangene 1.000 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche anrechenbar.
		8	3	Nicht überbaute Flächen bebauter Baugrundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen und Maßnahmen, wie Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Abstellflächen, Lagerflächen, Verkehrsflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
		8	4	Die Anlage von Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m <sup>2</sup> je Baugrundstück sind nicht zulässig.
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8	5	Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je 2 m <sup>2</sup> zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Zulässig sind ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse oder zwei Obstbäume (Hochstamm, regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste (Hinweise). Der Standort der Baumpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt. Die bestehenden Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücksflächen und die



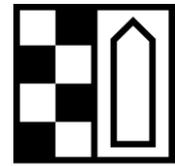
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				festgesetzten Anpflanzungen je 1.000 m <sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind auf die Festsetzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar.
		8	6	Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1 m über dem Boden, ist auf demselben Baugrundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten, gleichwertigen Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (Hochstamm, regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste (Hinweise) zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm. Der Standort der Ersatzpflanzung wird nicht festgelegt.
		8	7	Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.  Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.
	Zu erhaltende Bäume	8	8	
		9	0	<b>Artenschutz</b>
	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 1 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	9	1	V 1: Bauzeiten- und Rodungsbeschränkung: Die vollständige Baufeldfreimachung, der Rückbau von baulichen Anlagen und die Rodung von Gehölzen dürfen ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres (außerhalb der Brutzeiten) durchgeführt werden.
	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 2 innerhalb des	9	2	V 2: Ökologische Umweltbaubegleitung bei der Bauzeiten- und Rodungsbeschränkung: Sollte die vollständige Baufeldfreimachung, der Rückbau von



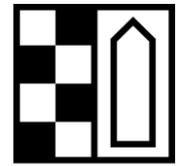
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	gesamten räumlichen Geltungsbereiches			<p>baulichen Anlagen und die Rodung von Gehölzen nicht zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres beginnen, ist unmittelbar vor Beginn der Arbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von Positiv-Negativnachweisen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Vögel und Fledermäuse) durchzuführen. Bei fehlender Einsehbarkeit der oberen Bereiche von Bäumen, sind die Bäume schrittweise umzulegen anstatt zu fällen. Dies gilt für Bäume ab einem Durchmesser von 30 cm (Brusthöhe).</p> <p>Ökologische Umweltbaubegleitung bei Gebäudearbeiten (ganzjährig): Im Vorfeld von Abrissen von Gebäuden bzw. Eingriffen in Form von Sanierungen, Anbauten etc. sind die betroffenen Gebäudeteile auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen (Brutstätten von Gebäudebrütern, Fledermausquartiere). Bei Auffinden von Fledermaus- oder Vogelbrutvorkommen ist die jeweilige Baumaßnahme von der Unteren Naturschutzbehörde freigeben zu lassen und die CEF-Maßnahme durchzuführen.</p>
V 3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 3 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	9	3	V 3: Zu rodende Gehölze und Bäume mit sichtbaren Höhlen oder starken Stämmen ab Brusthöhendurchmesser 30 cm, die nicht vollständig einsehbar sind (Höhlen), sind schrittweise umzulegen. Bei den Bäumen und Höhlen ist eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von Positiv-/Negativnachweisen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Vögel/Fledermäuse) durchzuführen.
V 4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 4 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	9	4	V 4: Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen: Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper wie z. B. Natrium-Dampflampen oder warmweiße LED-Lampen (Wellenlängen unter 540 nm, geringer Blauanteil, korrelierte Farbtemperatur max. 2400 K) zulässig. Nach unten gerichtete Lampen wie z. B. LED-Lampen oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, sind zu verwenden.



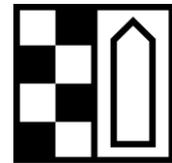
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Beleuchtungsanlagen müssen ohne negative Auswirkungen auf die nacht- und dämmerungsaktive Fauna ausgeführt werden.
<b>V 5</b>	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 5 innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	9	5	V 5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen, etc. durch beispielsweise Schutzabdeckungen von Keller- und Lichtschächten, Kleintierschutzgitter oder kleintierfreundliche Ausgestaltung wie z. B. Ausstiegshilfen oder Ähnlichem.
<b>CEF</b>	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme CEF innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches	9	6	CEF: Bei einem Nachweis von genutzten Lebens-/Ruhestätten (Besatzspuren aus vergangener/aktueller Saison wie z. B. Kotspuren etc., tatsächlich angebotenen Individuen, Höhlen, etc.): Für betroffene Fledermausarten sind künstliche, artangepasste Ersatzquartiere wie z. B. Flachkasten (Fa. Schwegler o. Ä.) in vorgefundener Anzahl (Kompensation im Umfang 1:1 mit Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugsöffnung) in unmittelbarer näherer Umgebung anzubringen. Für betroffene Höhlenbrüter sind artspezifische Ersatzquartiere in einem Kompensationsumfang von mindestens 1:3 anzubringen. Dabei ist der Ort der Anbringung des jeweiligen Ersatzquartiers z. B. an geeigneten, größeren Bäumen in unmittelbarer näherer Umgebung im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
		10	0	<b>Immissionsschutz</b>
		10	1	Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK}$ nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.  <i>Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.</i>



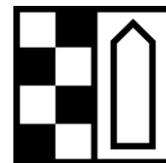
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen			
				Gebiet	Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB]		
				Tags [dB]	Nachts [dB]	Bezugsfläche [m <sup>2</sup> ]	
				GE 1	60	45	1128
				GE 2	60	45	2148
				GE 3	60	45	2151
				GE 4	60	45	2933
				GE 5	60	45	1998
				GE 6	60	45	3263
				GE 7	63	48	9349
				GE 8	60	45	1269
				GE 9	60	45	1454
				GE 10	60	45	1043
				GE 11	60	45	2000
				GE 12	62	56	3498
				GE 13	63	48	15254
				GE 14	63	48	3238
				GE 15	63	48	3346
				GE 16	60	45	3092
				GE 17	60	45	1253
				GE 18	60	45	4453
				GE 19	60	45	2998
				GE 20	68,5	56,5	8059
				GE 21	60	45	3279
				GE 22	60	45	3184
				GE 23	60	45	3654
				GE 24	60	45	4377
		10	2	Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist			



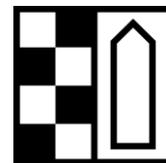
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
		10	3	Als Bezugsflächen sind die jeweiligen in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE mit Nummerierung) dargestellten Flächen heranzuziehen.
		10	4	Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_r$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.
		10	5	<p>Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" gelten nachfolgende Festsetzungen:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Im Plan in der Anlage 1 „Maßgebliche Außenlärmpegel“ gemäß § 10 (Immissionsschutz) dieser Satzung sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.</li><li>2. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.</li><li>3. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schalldämmten Lüftung auszustatten. Schalldämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 15 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei</li></ol>



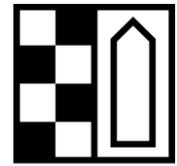
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist. Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.</p> <p>4. Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 2: „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ ermittelt werden. Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für Verkehrslärm und Gewerbelärm ermittelte Summenpegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.</p> <p>5. Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon, Loggia usw.) sind durch eine vollständig umlaufende Schiebeverglasung zu schützen. Außenwohnbereiche sind nur zulässig, wenn der für Verkehrslärm und Gewerbelärm ermittelte Summenpegel tagsüber von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Auf die Schiebeverglasung kann verzichtet werden, wenn im Zuge der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Art. 62 BayBO der Nachweis erbracht wird, dass der für Verkehrslärm und Gewerbelärm ermittelte Summenpegel tagsüber einen Wert von 62 dB(A) nicht überschreitet. Bei der Berechnung der Beurteilungspegel dürfen Pegelminderungen durch vorgelagerte Maßnahmen (z. B. Wintergärten, Loggien, Schiebeverglasung oder anderen Pufferräumen oder durch Prallschieben) berücksichtigt werden.</p>

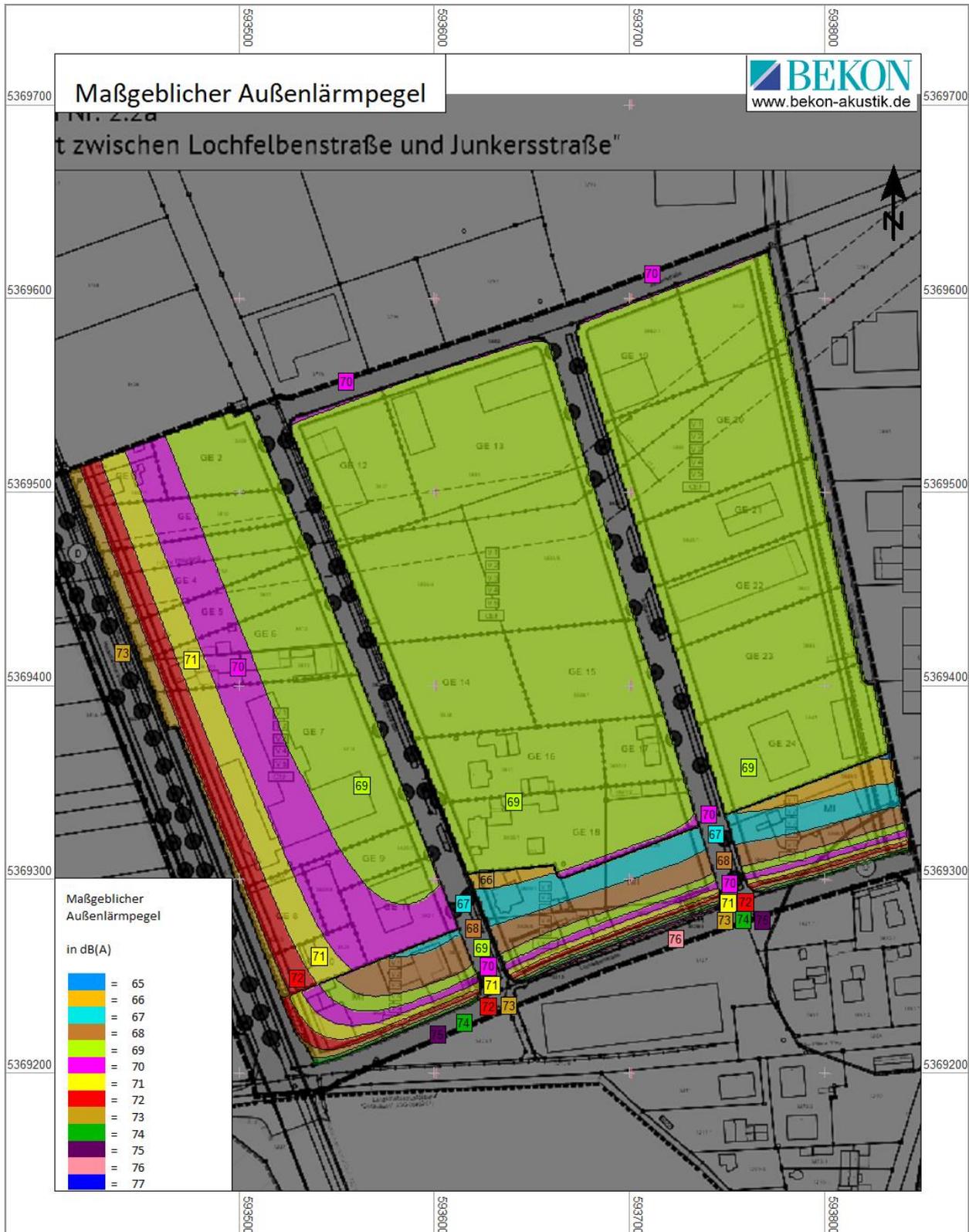


# Planen und Bauen. In Günzburg.

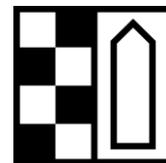
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen



Anlage 1 „Maßgebliche Außenlärmpegel“ zu § 10 (Immissionsschutz) dieser Satzung



# Planen und Bauen. In Günzburg.

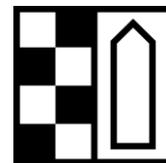
Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Maßzahl in Meter (beispielhaft)		1	
3838	Flurnummer (beispielhaft)		2	
	Flurgrenzen		3	
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude		4	
	Straßenbegleitgrün in- nerhalb der Straßenbe- grenzungslinie der öf- fentlichen Verkehrsfläche		5	
	Rechtskräftiger Bebau- ungsplan Nr. 2.1 gemäß planzeichnerischer Be- schriftung		6	
	Rechtskräftiger Bebau- ungsplan Nr. 2.2 gemäß planzeichnerischer Be- schriftung		7	
	Fauna-Flora-Habitat-Ge- biet mit planzeichneri- scher Beschriftung		8	Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Do- nau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ (7428-301) befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und wird nicht beeinträchtigt.
	Vogelschutzgebiet mit planzeichnerischer Be- schriftung		9	Das Vogelschutzgebiet (VSG-Gebiet) „Donauauen“ (7428-471) befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und wird nicht beeinträchtigt.
	Landschaftsschutzgebiet mit planzeichnerischer Beschriftung		10	Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-Gebiet) „Donau- Auen zwischen Günzburg und Gundelfingen“ (LSG- 00493.01) befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und wird nicht beeinträchtigt.



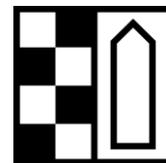
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

			11	<p>Arten- und Pflanzliste: Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen.</p> <p>Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche)</li><li>- <i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn)</li><li>- <i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn)</li><li>- <i>Quercus robur</i> (Stileiche)</li><li>- <i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche)</li><li>- <i>Tilia cordata</i> (Winterlinde)</li><li>- <i>Tilia platyphyllos</i> (Sommerlinde)</li><li>- <i>Salix alba</i> (Silber-Weide)</li><li>- <i>Ulmus laevis</i> (Flatter-Ulme)</li><li>- <i>Juglans regia</i> (Walnussbaum)</li></ul> <p>Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche)</li><li>- <i>Sorbus domestica</i> (Speierling)</li><li>- <i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)</li><li>- <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche)</li><li>- <i>Sorbus aria</i> (Mehlbeere)</li><li>- <i>Acer campestre</i> (Feldahorn)</li><li>- <i>Prunus mahaleb</i> (Felsenkirsche)</li><li>- <i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)</li><li>- <i>Prunus padus</i> (Traubenkirsche)</li><li>- <i>Pyrus pyraeaster</i> (Holzbirne)</li><li>- <i>Salix caprea</i> (Sal-Weide)</li></ul> <p>Obstbäume (regionaltypische Sorten): Mindestpflanzqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Prunus cerasus</i> (Sauerkirsche)</li><li>- <i>Prunus domestica ssp. domestica</i> (Zwetschge)</li></ul>
--	--	--	----	--



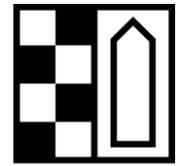
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<ul style="list-style-type: none"><li>- Pyrus communis (Kulturbirne in Sorten)</li><li>- Malus domestica (Kulturapfel in Sorten)</li></ul> <p>Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Amelanchier ovalis (Gemeine Felsenbirne), Berberis vulgaris (Berberitze), Corylus avellana (Hasel), Cornus mas (Kornelkirsche)</li><li>- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)</li><li>- Cytisus scoparius (Besenginster), Daphne mezereum (Seidelbast), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Hippophae rhamnoides (Sanddorn)</li><li>- Ilex aquifolium (Stechpalme), Juniperus communis (Gemeiner Wacholder), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)</li><li>- Prunus spinosa (Schlehe), Pyracantha coccinea (Feuerdorn), Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Ribes spec. (Johannisbeeren), Rosa canina (Hundsrose), Rosa glauca (Hecht-Rose), Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rosa), Salix caprea (Salweide), Salix cinerea (Grauweide)</li><li>- Salix fragilis (Bruchweide), Salix viminalis (Korbweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Traubenholunder)</li><li>- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)</li></ul> <p>Pflanzen für die Dachbegrünung: Sempervivum-Hybriden (Dach-/Hauswurz), Dianthus plumarius (Federnelke), Thymus serpyllum (Kriechender Thymian)</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu entwickeln ist. Die Einhaltung der Maßnahmen ist verbindlich nachzuweisen.</p>



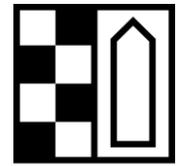
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 	Bodendenkmal (D) D-7-7427-0015 "Straße der römischen Kaiserzeit" und Bodendenkmal D-7-7527-0196 "Siedlung der römischen Kaiserzeit" gemäß zugeordnete planzeichnerischer Beschreibung		12	<p>Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind folgende Denkmäler vorhanden: Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7427-0015), Bodendenkmal "Siedlung der römischen Kaiserzeit" (D-7-7527-0196). Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Es wird auf die Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>



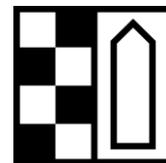
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			13	<p>Unverschmutztes Niederschlagswasser: Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.</p>



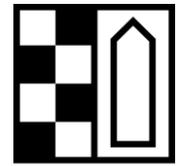
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		14	Verschmutztes Niederschlagswasser: Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
		15	Oberflächenwasser und wild-abfließendes Niederschlagswasser: Bei Starkniederschlägen kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.



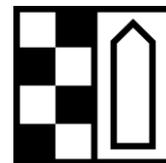
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		16	Innerhalb des Plangebietes sind hohe Grundwasserstände bekannt. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.
		17	Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (vgl. Homepage Landesamt für Umwelt). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörper- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.
—◇—◇—	Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	18	Eine Beschädigung oder Gefährdung von Ver- und Entsorgungsanlagen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche von 1 m beidseits der Leitungsachsen sind von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen sind zu sichern.



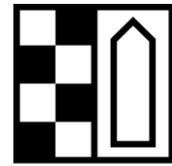
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		19	Immissionsschutz – Landwirtschaft: Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich hinzunehmen. Dies gilt auch z. B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-belästigung - Verkehrslärm aus landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.
		20	Immissionsschutz – Luftwärmepumpen: Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <a href="https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html">https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html</a> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärm-schutz & Akustik GmbH angefordert werden.



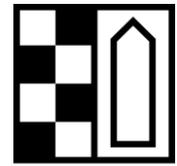
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			<p>21 Immissionschutz – Lärm- und Schallschutz:</p> <p>Auf das Schallgutachten, Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, BEKON Lärmschutz &amp; Akustik GmbH, Bezeichnung LA21-265-G04-T01-E01-01, vom 11. März 2025 wird hingewiesen, welches als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.</p> <p>Auf das Schallgutachten, Schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Lärmemissionskontingente; Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen an den Wohnnutzungen im Plangebiet, BEKON Lärmschutz &amp; Akustik GmbH, Bezeichnung LA21-265-G04-T02-E01-01-AUSLEGUNG, vom 11. März 2025 wird hingewiesen, welches als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.</p> <p>Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.</p> <p>Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.</p>



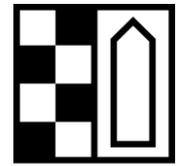
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Die Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Rathaus der Stadt Günzburg, Stadtbauamt - Stadtplanung, Schlossplatz 1, 89312 Günzburg während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz &amp; Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.</p>
			22	<p>Immissionsschutz – Staats-/Bundes-/Kreisstraßen: Auf die von den genannten Straßen ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom jeweiligen Baulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).</p>



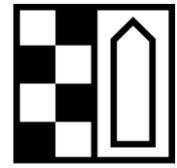
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

	<p>110-kV-Freileitung mit Beschriftung und beidseitiger Schutzzone von 17,50 m</p>		23	<p>Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung mit beidseitiger Schutzzone von 17,50 m. Auflagen und Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.</p> <p>Der Bestand der Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.</p> <p>Die genaue Lage der Masten und der Leitungssachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit. Zu den Maststützpunkten muss für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden. Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, zur Stellungnahme zuzuleiten.</p> <p>Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.</p> <p>Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden vom Netzbetreiber nicht übernommen.</p>
---	--	--	----	--



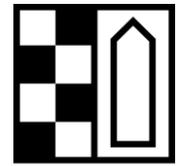
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

			<p>Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. Ä. nur nach Abstimmung zulässig.</p> <p>Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.</p> <p>Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert.</p> <p>Von den Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z. B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.</p> <p>Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380–kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110–kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.</p>
--	--	--	--



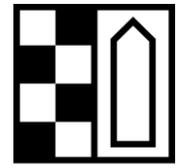
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Von unter Spannung stehenden Transformatoren in unseren Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ Rücksprache zu nehmen. Abschaltungen sind abhängig vom Schaltzustand und der Netzauslastung und können aus versorgung-technischen Gründen nicht jederzeit durchgeführt werden. Beim Auftreten einer Störung können auch bereits vereinbarte Schaltungen abgesagt werden. Abschaltungen für längere Zeiträume sind generell nicht möglich.</p> <p>Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DG UV Vorschrift 3) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.</p> <p>Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

			24	<p>Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p> <p>Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.</p> <p>Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 und 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die</p>
--	--	--	----	--



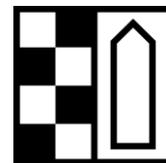
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.
		25	Die Einhaltung der Vorgaben zum Schallschutz bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist mittels schalltechnischer Untersuchung im Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen. Auch die Einhaltung der Maßgaben zur Begrünung und Gestaltung ist entsprechend nachzuweisen.
		26	Die Umsetzung einer Fassadengestaltung mit einem Konzept zur Begrünung inklusive Photovoltaik-Anlage wird gefordert. Unter Berücksichtigung der Gebäudeausrichtung und Funktionalität ist auf der Südseite eine Fassaden-Photovoltaik-Anlage vorzusehen. Auf der Ost- und Westseite des Gebäudes kann zwischen einer Fassadenbegrünung und einer Fassaden-Photovoltaik-Anlage abgewogen werden. Auf der Nordseite ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen. Die Vorgaben gelten für geschlossene Fassadenflächen ab einer Größe von 50 m <sup>2</sup> .
		27	Eine Passivhaus-ähnliche Bauweise für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Betriebsleiterwohnungen ist umzusetzen.



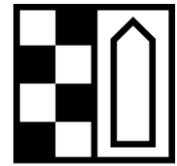
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		28	<p>FFH-Verträglichkeit: Für das Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park, östlich des vorliegenden Plangebietes, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Aufgrund des unmittelbaren räumlichen Bezugs und ähnlicher Lage und Abständen zu den Schutzgebieten ist eine Übertragbarkeit der Erkenntnisse auf den vorliegenden Bebauungsplan gesichert. Für die im Umfeld befindlichen Natura 2000-Gebiete bzw. Schutzgebiete ist vorhabenbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen zu rechnen. Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.</p>
		29	<p>Der räumliche Geltungsbereich liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub> der Donau. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQ<sub>extrem</sub>). Bei einem Extremereignis können Wasserstände von 0,50 m bis 2,0 m auftreten. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen, um den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden angemessen zu gewährleisten. Eine über die Planung hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren.</p>
		30	<p>Die Entwässerungseinrichtungen von Stellplätzen sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser den öffentlichen Verkehrsflächen im Siedlungsumfeld zugeleitet wird. Dem Baugenehmigungsverfahren ist eine abschließende Entwässerungsplanung beizufügen.</p>



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Textliche Festsetzungen

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen																
			31	<p>Erläuterung der Nutzungsschablone (beispielhaft) gemäß der Planzeichnung:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;"><b>GE 1 - GE 24</b></td> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;"><b>Art der baulichen Nutzung</b></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">0,80</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">1,60</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><small>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</small></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><small>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</small></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">-</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">a</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><small>maximale Anzahl an Vollgeschosse</small></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;"><small>Bauweise</small></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">GH 12,00 m</td> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;"><small>maximale Gesamthöhe (GH)</small></td> </tr> </table>	<b>GE 1 - GE 24</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b>		0,80	1,60	<small>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</small>	<small>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</small>	-	a	<small>maximale Anzahl an Vollgeschosse</small>	<small>Bauweise</small>	GH 12,00 m		<small>maximale Gesamthöhe (GH)</small>	
<b>GE 1 - GE 24</b>		<b>Art der baulichen Nutzung</b>																		
0,80	1,60	<small>maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)</small>	<small>maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)</small>																	
-	a	<small>maximale Anzahl an Vollgeschosse</small>	<small>Bauweise</small>																	
GH 12,00 m		<small>maximale Gesamthöhe (GH)</small>																		



# Planen und Bauen. In Günzburg.

## Bebauungsplan Nr. 2.2a

### „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

## Begründung mit Umweltbericht

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Erschließung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Bestehender Bebauungsplan</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen, Standortbegründung</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Geländeverhältnisse, Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung</b>	<b>8</b>
7.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	8
7.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	8
7.3	Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen des LEP und des RP	9
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
8.1	Rechtliche Grundlagen	10
8.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	10
8.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	11
8.4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	12
8.5	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	12
8.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	12
8.7	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	12
8.8	Schutzgut Boden und Wasser	14
8.9	Schutzgut Fläche	16
8.10	Schutzgut Luft und Klima	16
8.11	Schutzgut Mensch	17
8.12	Schutzgut Landschaft	18
8.13	Schutzgut Kultur und Sachgüter	19
8.14	Kumulative Auswirkungen	19
8.15	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	20
8.16	Umweltbezogene Planungsalternativen	20
8.17	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	20
8.18	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	21
8.19	Monitoring und Überwachung	22
8.20	Zusammenfassung	22
<b>9</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption</b>	<b>23</b>



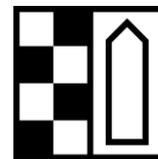
# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

<b>10</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>
10.1	Gewerbegebiet (GE)	23
10.2	Mischgebiet (MI)	25
10.3	Genehmigungsfreistellungsverfahren	25
<b>11</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Gestaltung</b>	<b>28</b>
13.1	Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung	28
13.2	Einfriedungen	29
13.3	Werbeanlagen	29
<b>14</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>30</b>
<b>15</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>	<b>31</b>
15.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	31
15.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	33
15.3	Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe	34
<b>16</b>	<b>Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz</b>	<b>34</b>
<b>17</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>36</b>
<b>18</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>38</b>
18.1	Gewerbe- und Verkehrslärm	38
18.2	Trennungsgebot	53
<b>19</b>	<b>Oberirdische Freileitung</b>	<b>53</b>
<b>20</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>53</b>
<b>21</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>54</b>
<b>22</b>	<b>Klima und Energie</b>	<b>54</b>
<b>23</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>55</b>
<b>24</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>55</b>
<b>25</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>55</b>
<b>26</b>	<b>Anlage des Bebauungsplanes</b>	<b>55</b>
<b>27</b>	<b>Verfasser</b>	<b>56</b>



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass der Planung ist, die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes mit den aktuellen Immissionsschutzanforderungen in Einklang zu bringen. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich damit aus der Notwendigkeit, die bestehende städtebauliche Struktur mit den aktuellen Anforderungen an den Immissionsschutz zu gewährleisten.

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ (Februar 1990) rechtskräftig. Der südliche Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Der nördliche Bereich ist als Gewerbegebiet mit zum Teil reduzierten Emissionen festgesetzt. Ziel des Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen ist die immissionsschutzfachliche Sicherstellung des verträglichen Übergangs des Mischgebietes zum Gewerbegebiet. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Lärmemissionen des emissionsbeschränkten Gewerbegebietes im Rahmen der Zonierung und Nutzungsabstufung auf Mischgebietswerte begrenzt.

Diese festgesetzten Planungsrichtpegel werden als nicht mehr zutreffend angesehen und müssen neu bewertet werden. Daher besteht die städtebauliche Notwendigkeit, die schalltechnischen Bedingungen für das gesamte Plangebiet eindeutig zu regeln bzw. zu überarbeiten. Ziel ist daher eine immissionsschutzfachliche Anpassung des Plangebietes mit einer Emissionskontingentierung, um sowohl gesunde Wohn- als auch Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und langfristig zu erhalten. Durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten wird die unregelmäßige Thematik des Lärmimmissionsschutzes in der Umgebung des Plangebietes geordnet und zukünftig rechtssicher auf ein angemessenes Maß beschränkt.

Die Stadt möchte mit der weitergehenden Festsetzung als Mischgebiet und als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet inklusive immissionsschutzfachlicher Anpassung den bestehenden Charakter erhalten. Zugleich sollen die gewerblichen und gemischten Nutzungsmöglichkeiten gesichert und in ihrer Entwicklung ausgebaut werden. Gleichzeitig wird die geplante Intensivierung der Nutzung – insbesondere durch die Anpassung der Höhenentwicklung – die bauliche Dichte, Nutzbarkeit und Flächenausschöpfung erhöhen, um den heutigen Anforderungen einer innerörtlichen Nachverdichtung gerecht zu werden. Das bestehende vergleichbare geringe Maß soll auf die heutigen, nutzungsbedingten Anforderungen im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung angepasst werden. Dies ermöglicht eine effiziente Flächennutzung und schafft Entwicklungsspielräume für zukünftige Anforderungen. Erweiterungs- und Entwicklungsspielräume sind zu sichern.

Durch die, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorliegende, Fortführung und Gliederung des Mischgebietes wird ein ausgewogenes quantitatives und qualitatives Mischungsverhältnis der Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen sowohl auf planungsrechtlicher Ebene als auch im Bestand erzielt.

Das emissionsbeschränkte Gewerbegebiet gewährleistet zudem den erforderlichen bzw. verträglichen Übergang zwischen den Nutzungen und schützt vor unzulässigen Immissionen. Die

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

planungsrechtliche Ausgangssituation als Gewerbegebiet und Mischgebiet wird im Sinne des Erhalts und der städtebaulichen Entwicklung beibehalten und fortgeführt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

## 2 Lage und Erschließung des Plangebietes



Abb. 1: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (schwarzer Kreis), o. M.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Günzburg, innerhalb eines bestehenden Gewerbe-/Mischgebietes. Maßgeblich wird der Standort über die Heidenheimer Straße im Westen und die Bundesstraße B 16 im Osten angebunden. Innerhalb des Plangebietes sind hauptsächlich gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen, sowie teilweise Wohnnutzungen vorhanden. Zudem sind einige Grundstücke gegenwärtig noch nicht bebaut. Intern wird das Plangebiet über den Bestand (Wankelstraße, Böttgerstraße, Junkersstraße und Lochfelbenstraße) erschlossen. Die Erschließung wird beibehalten und ist gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 13 ha. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke mit den FL.-Nrn. 3752, 3808, 3808/1, 3810, 3811, 3812, 3813, 3813/1, 3814, 3820, 3821, 3822, 3824, 3820/1, 3820/1, 3826/2, 3826/3, 3826/4, 3828, 3828/3, 3828/4, 3828/5, 3828/6, 3829, 3829/1, 3829/2, 3830/1, 3831, 3831/1, 3833, 3837, 3838, 3838/1, 3840, 3842, 3842/1, 3843, 3843/1, 3844, 3846, 3847, 3848, 3848/1, 3848/2 und 3852 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den FL.-Nrn. 3212, 3223, 3326, 3327, 3746, 3802, 3825, 3826, 3825/3, 3828/4 und 3861, jeweils Gemarkung Günzburg. Die entsprechenden Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum, mit Ausnahme von Verkehrsflächen.

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch unbebaute (gewerbliche) Grundstücke. Im Osten durch gewerbliche Grundstücke. Im Süden durch Baumbestand und gemischte Nutzungsstrukturen. Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und Baumbestand.

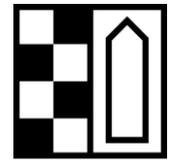
## 3 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Gewerbegebiet (gewerbliche Baufläche) im Norden dargestellt. Im Süden werden teilräumlich gemischte Bauflächen dargestellt. Im Westen und Osten werden Verkehrsflächen dargestellt. Zudem ist eine Ver- und Entsorgungsleitung mit Schutzstreifen (110-kV-Freileitung) dargestellt.

Mit der beabsichtigten Planung wird das bisherige planungsrechtliche Gewerbegebiet und Mischgebiet fortgeführt. Wie im geltenden Baurecht wird die Art der baulichen Nutzung auf diese Weise beibehalten. Einzig im zentralen Bereich wird aufgrund geänderter Parzellierung das Mischgebiet geringfügig angepasst. Die im Bebauungsplan vorgesehene Abweichung entspricht dabei der Parzellenunschärfe eines Flächennutzungsplanes im Sinne des Entwicklungsgebots. Nachdem durch das Gewerbe- und Mischgebiet die Gesamtkonzeption sowohl planungsrechtlich, im Bestand als auch im rechtswirksamen Planstand des Flächennutzungsplanes beibehalten wird, ist die städtebauliche geordnete Entwicklung nicht beeinträchtigt. Nachdem das geltende Baurecht und das geplante Baurecht mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich und der Bestand in fortführender Weise ordnungsgemäß berücksichtigt. Dem Entwicklungsgebot wird gefolgt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher entbehrlich.



Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet (schwarzer Kreis), o. M.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 4 Bestehender Bebauungsplan

Das gesamte Plangebiet ist Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ (Rechtskraft 1990). Im Süden sind ein Mischgebiet und im Norden ein (emissionsbeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt. Im Zuge der städtebaulichen Erforderlichkeit wird eine Überplanung veranlasst. Der Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nachrichtlich in der Planzeichnung hinterlegt. Im Zuge des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Überlagerungsbereich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ vollständig geändert und ersetzt.

## 5 Planungsalternativen, Standortbegründung

Ziel sind die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung mit immissionsschutzfachlicher Anpassung sowie die Intensivierung des bestehenden innerörtlichen Gewerbe- und Mischgebietes. Im Zuge der kommunalen Planungshoheit hat sich die Stadt Günzburg dazu entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Das gewerbliche und gemischte Nutzungskonzept soll erhalten, gesichert und fortgeführt werden. An der planungsrechtlichen Ausgangssituation im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ mit Nutzungszonierung Mischgebiet und Gewerbegebiet ändert sich daher nichts. Einzig eine geringfügige Anpassung der Nutzungsabgrenzung wird aufgrund geänderte Parzellierung erforderlich.

Hinsichtlich des bereits geltenden Baurechts wird die Nutzungszonierung grundsätzlich beibehalten, um der städtebaulichen Erforderlichkeit (Sicherung der städtebaulichen Entwicklung mit immissionsschutzfachlicher Anpassung, Intensivierung des bestehenden Baurechts) Rechnung zu tragen. Alternativen in der Nutzungszonierung liegen daher nicht vor.

Die bisher festgesetzten Planungsrichtpegel sind mit einer Emissionskontingentierung immissionsschutzfachlich zu würdigen, wodurch das Plangebiet schalltechnisch eindeutig zu regeln ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Berücksichtigung der Nutzungen und Immissionsorte sichergestellt und erhalten. Alternativen liegen nicht vor.

Planungsalternativen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind auf Grund der vorliegenden Planungskonzeption und der voran genannten Ausführungen nicht vorhanden. Vorgehen ist die vollständige Ausnutzung mit einer großflächigen Baugrenze, wodurch Alternativen einzig durch das angebotsbezogene Baurecht z. B. in Form alternativer Anordnungen von baulichen Anlagen geltend zu machen sind.

Das Plangebiet befindet sich grundsätzlich im Innenbereich, innerhalb des Siedlungskörpers. Im Zuge der vorliegenden Überplanung wird die Innenentwicklung forciert. Durch den vorhandenen Bestand liegen keine Eingriffe vor. Zugleich werden bestehende Verkehrsanschlüsse genutzt. Das Plangebiet ist bereits Gegenstand einer baulichen Nutzung und zzgl. planungsrechtlichen Sicherung, wodurch keine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt. Gezielt werden

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

die Grundsätze der Innenentwicklung vor einer neuen Außenentwicklung eingehalten. Den Zielen der angemessenen Nutzung von Bausubstanzen, der Umnutzung von brachliegenden baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, der Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen und von flächensparenden Erschließungsformen wird Rechnung getragen. Nachdem der Standort bereits bebaut und planungsrechtlich gesichert ist, ist die Prüfung der Standortwahl bzw. einer Flächeninanspruchnahme entbehrlich.

## 6 Geländeverhältnisse, Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Verkehrsräume Wankelstraße, Böttgerstraße, Junkersstraße, Lochfelbenstraße und Heidenheimer Straße inklusive straßenbegleitender Grünflächen und Stellplätze. Zudem sind bestehende Gewerbenutzungen, gemischte Nutzungen und Wohnnutzungen vorhanden. Teilweise sind die Grundstücke innerhalb des Plangebietes bereits bebaut, teilweise noch unbebaut, allerdings innerhalb des Siedlungskörpers.

Gehölz- und Vegetationsbestände konzentrieren sich auf die privaten Baugrundstücksflächen bzw. die straßenbegleitenden Strukturen. Das Gelände ist weitestgehend eben.

Das Siedlungsumfeld ist im Norden und Osten von weiteren bebauten und unbebauten Gewerbegrundstücken geprägt. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Forstbestand an. Im Süden befinden sich gemischte Nutzungsstrukturen und Forstbestand.



Abb. 3: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (schwarz-gestrichelter Umgriff), o. M.

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 7 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

### 7.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Günzburg ist im LEP Bayern als Oberzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Zudem wird für Günzburg ein Doppelzentrum mit Leipheim dargestellt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. [...] Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (G 1.2.2).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G 2.2.5).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (Z 3.2).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1).

### 7.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Stadt Günzburg als Oberzentrum (Doppelzentrum mit Leipheim) im Verdichtungsraum dargestellt. In der Raumnutzungskarte wird keine einschlägige Aussage formuliert. Angrenzend an das Plangebiet werden folgende Aussagen dargestellt:

- Im Südwesten: Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG PS B I 1 Z 5), Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG PS B I 4 Z 5)
- Im Westen und Süden: Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG PS B I 5 G 4), regionaler Grünzug (Vorranggebiet VRG PS B II 1 Z 1)

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

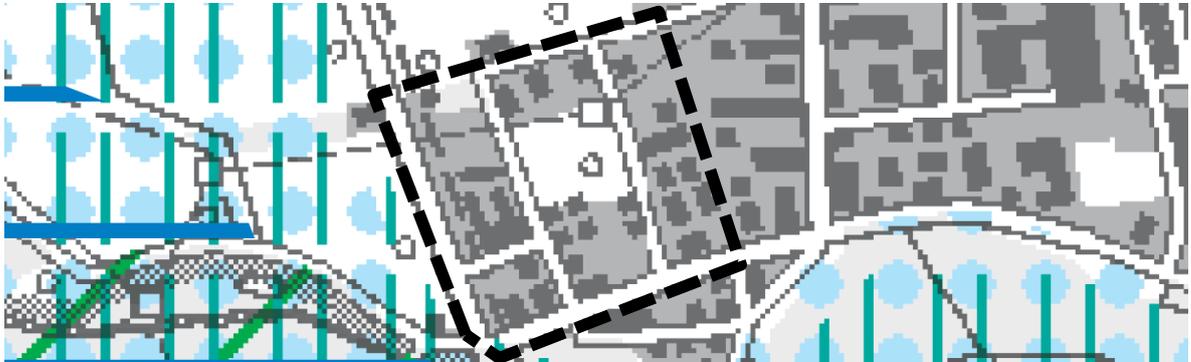


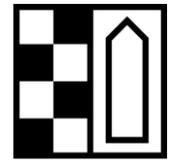
Abb. 4: Ausschnitt (schwarzer Umgriff) aus dem Regionalplan Donau-Iller, Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind zu beachten.

- Der ländliche Raum [...] soll [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1). Hierzu sollen insbesondere der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird (A II 2 G 2), die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze [...] verbessert werden (A II 2 G 3).
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 1 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden (B I 3 G 1).
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B III 1 G 3).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]. (B III G 6).

## 7.3 Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen des LEP und des RP

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es grundsätzlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Ein gewerbliches/gemischtes Bestandsgebiet wird überplant. Ziel sind die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung mit immissionsschutzfachlicher Aufwertung inklusive Erhöhung des Nutzungsmaßes. Der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Stärkung der



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

lokalen/regionalen Wirtschaft wird Rechnung getragen. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft werden verbessert. Der Gewerbeflächennachfrage wird Rechnung getragen. Dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird gefolgt, wobei bestehende Erschließungsflächen genutzt werden. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird gezielt verhindert, wodurch die Planung dem Grundsatz der Ressourcenschonung entspricht. Den Belangen des Naturschutzes wird auf der Ebene der Grünordnung Rechnung getragen.

Das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG PS B I 1 Z 5), das Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG PS B I 4 Z 5), das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG PS B I 5 G 4) und der regionaler Grünzug (Vorranggebiet VRG PS B II 1 Z 1) befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Für die im Umfeld befindlichen Natura 2000-Gebiete bzw. Schutzgebiete ist vorhabenbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen zu rechnen.

Das Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller.

## 8 Umweltbericht

### 8.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

### 8.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Planungsziel ist, die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes mit den aktuellen Immissionschutzanforderungen in Einklang zu bringen. Der Erhalt und der Ausbau der gewerblichen/gemischten Nutzungsstrukturen stehen im Fokus. Zugleich werden die städtische Wirtschaftskraft/Infrastruktur gestärkt, die Erwerbsstruktur für die Bevölkerung verbessert und dem Erhalt/Ausbau von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 8.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes mit Berücksichtigung: Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit schützenswerten Nutzungen werden auf Grundlage eines Schallgutachtens maximal zulässige Emissionskontingente festgesetzt. Damit wird eine Überschreitung der zugrunde liegenden Immissionen an der schützenswerten Bebauung verhindert.

- Bundesnaturschutzgesetz

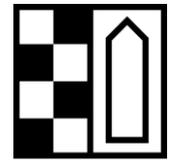
Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes mit Berücksichtigung: Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen. In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz zur Minimierung und Kompensation des Eingriffes. Ein naturschutzfachlicher Eingriff erfolgt nicht, da das Plangebiet bereits planungsrechtlich gesichert ist.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes mit Berücksichtigung: Das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG PS B I 1 Z 5), das Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG PS B I 4 Z 5), das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VVG PS B I 5 G 4) und der regionaler Grünzug (Vorranggebiet VRG PS B II 1 Z 1) befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Für die im Umfeld befindlichen Natura 2000-Gebiete bzw. Schutzgebiete ist vorhabenbedingt nicht mit einer Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen zu rechnen.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes mit Berücksichtigung: Mit der beabsichtigten Planung wird das bisherige Gewerbegebiet und Mischgebiet fortgeführt. Die städtebauliche geordnete Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 8.4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Es handelt sich um ein bestehendes und planungsrechtlich gesichertes Gewerbe-/Mischgebiet. Ein Großteil der Baugrundstücke sind bereits genutzt, überbaut und versiegelt. Einige Grundstücke sind gegenwärtig unbebaut. Die straßenbegleitenden Grünflächen inkl. Baum- und Gehölzbestand bleiben unberührt bzw. erhalten. Selbes gilt für die Gehölzbestände innerhalb der privaten Freiräume bzw. Gärten. Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

## 8.5 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass keine höheren Auswirkungen entstehen, die über die bestehende und bereits planungsrechtlich zulässige Gebietsprägung (Gewerbe-/Mischgebiet) hinausgehen. Bereits auf Grundlage des geltenden Baurechts sind Gewerbe-/Misch-/Wohnnutzungen vorhanden und zukünftig möglich. Allerdings würde die Intensivierung des Bau-/Planungsrechts insbesondere in Form der Höhenentwicklung und überbaubaren Grundstücksgrenzen im Sinne einer gewerblichen Nachverdichtung unterbleiben.

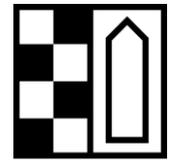
## 8.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

## 8.7 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Bestandsaufnahme

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete, Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt. Das Plangebiet liegt in keinem Naturpark.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Die nachfolgenden Schutzgebiete befinden sich im Süden und Westen außerhalb des Plangebietes und werden nicht berührt und/oder beeinträchtigt.

- Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Donau bei HQ<sub>100</sub>
- Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. Landschaftsschutzgebiet (LSG-Gebiet) „Donautal zwischen Weißingen und Günzburg“ (LSG-00511.01)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ (ID 7428-301)
- Vogelschutzgebiet (VSG-Gebiet) Donauauen (ID 7428-471)
- Großflächige Waldbestände im Westen als Naturschutzgebiete (NSG-Gebiet „Nauwald“ und NSG-Gebiet „Topflet und Obere Aschau“) und als Bannwald
- Schwerpunktgebiet Naturschutz „Vernetzungszone Donaumoos – Donauaue zwischen Nau- und Lüßgraben“ und „Donauaue mit Hangwäldern“ nach Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Gewässer, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen vorhanden, welche erhalten bleiben. Ansonsten sind weitere Gehölzbestände als Teil der privaten Freiräume vorhanden. Zudem sind vereinzelt Baumgruppen vorhanden.

Eine potenzielle Habitat-Eignung ist für die o. g. bestehenden Gehölze sowie bestehende Gebäude relevant. Es wird darauf hingewiesen, dass bestandsorientiert auf Grundlage des geltenden Baurechts bereits Eingriffe zulässig sind bzw. vorliegend kein höheres Eingriffsmaß verursacht wird. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Biotope nach Biotopkartierung betroffen.

## Auswirkungen

Durch die Überplanung des bestehenden Gewerbe-/Mischgebietes am vorliegenden Standort sind keine Auswirkungen auf die o. g. Schutzgebiete vorhanden.

Die bestehenden privaten und öffentlichen Gehölzstrukturen obliegen den gesetzlichen Bestimmungen auf Grundlage des BNatSchG. Verbindlich sind Ersatzpflanzungen für weichende Gehölze vorzusehen.

Durch die bestehende Nutzung und die Lärmemissionen aus dem Umfeld (Gewerbe, Verkehr) ist die artenschutzrechtliche Habitat-Eignung grundsätzlich gering. Durch die Planung werden keine über das geltende Baurecht hinausgehenden Maßgaben oder Eingriffe eröffnet, die im Zuge des Artenschutzes zu etwaigen Beeinträchtigungen führen könnten bzw. die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Durch die Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen sind für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Richtlinie sowie für keine Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Der Umsetzung stehen keine Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

Die Planung umfasst grünordnerische Maßnahmen, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen und zu erhalten. Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Relevante Auswirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen oder Wanderungsbewegungen sind aufgrund der bestehenden Bebauung und der Zäsur durch die angrenzenden Verkehrsachsen im Sinne einer Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens gering.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit.

## 8.8 Schutzgut Boden und Wasser

### Bestandsaufnahme

Gemäß der Bodenübersichtskarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist als Bodentyp fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff über Carbonatschluff (Auensediment) vorhanden. Die Gesteinsbeschreibung umfasst Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Die betroffenen Flächen sind teilträumlich bereits aufgrund bestehender Nutzung und bestehendem Baurecht verdichtet und überbaut. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Oberflächenwassers muss aufgrund des Versiegelungsanteils gerechnet werden. Altlasten sind nicht bekannt. Aus der gegenwärtigen Nutzung sind hohe Grundwasserstände bekannt.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ<sub>100</sub>. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet oder Gewässer innerhalb des Plangebietes.

### Auswirkungen

Aufgrund des relativ ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Die geltenden Bestimmungen der DIN 18915 und 19731 (für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens) sind zwingend einzuhalten. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) nachweislich aufzuzeigen. Die Hinzunahme des Leitfadens zur

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen. Die Versiegelung ist auf das Minimum zu reduzieren.

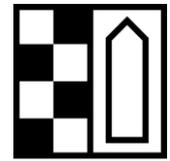
Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Die infrastrukturelle Erschließung ist über den Bestand gesichert. Ein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens empfohlen. Aufgrund der bestehenden Nutzung und Bebauung i. V. m. dem geltenden Baurecht gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ ist im Zuge der vorliegenden Überplanung eine über den tatsächlichen und planungsrechtlich gesicherten Bestand hinausgehende Analyse der Bodenfunktionen bzw. ein über den Bestand hinausgehende Baugrunderkundung entbehrlich. Durch Maßnahmen der Ein- und Durchgrünung wird die Verdichtung des Bodens minimiert. Durch die Planung ist von einer nutzungsbedingten Erhöhung der baulichen Verdichtung des Bodens auszugehen. Als Maßnahme der Innenentwicklung ist dies vertretbar.

Vorrangig ist das Niederschlagswasser vor Ort auf natürliche Weise zu versickern. Aus den Bestandsnutzungen heraus sind hohe Grundwasserstände bekannt. Daher sind Rückhaltemaßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück i. V. m. (gedrosselten) Anschluss an die Kanalisation oder Einleitung in einen Vorfluter umzusetzen. Die abschließende Entwässerungsplanung ist im jeweiligen Bauantragsverfahren vorzulegen. Die Verdichtung des Bodens vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Die Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und zur Grünordnung tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Die Begrenzung der Versiegelung, Begrünungen und Versickerungsmaßnahmen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Die Auswirkungen des Schutzgut Boden und Wasser sind aufgrund der gegenwärtigen Nutzung, Versiegelung und Beanspruchung gering und absehbar. Es ist kein wesentlich höheres Maß an Auswirkungen zu erwarten, das über das bereits vorhandene und planungsrechtlich zulässige Maß (Gewerbe-/Mischgebiet) hinausreicht.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen Wasser und Boden:  
geringe Erheblichkeit.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 8.9 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung größtenteils als Gewerbegebiet (gewerbliche Baufläche) im Norden dargestellt. Im Süden werden teilträumlich gemischte Bauflächen dargestellt. Im Westen und Osten werden Verkehrsflächen dargestellt. Zudem ist eine Ver- und Entsorgungsleitung mit Schutzstreifen (110-kV-Freileitung) dargestellt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist in Form eines Gewerbe- und Mischgebietes geltendes Baurecht vorhanden.

### Auswirkungen

Auf Grundlage des geltenden Baurechts und der bestehenden Nutzungen bzw. Überbauung sind keine flächenbezogenen Auswirkungen vorhanden. Es erfolgt keine Neuausweisung einer Baufläche. Dem Grundsatz einer Maßnahme der Innenentwicklung wird gefolgt, wodurch die Intensivierung des Maßes der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar ist. Die geplante Ein- und Durchgrünung wirkt sich minimierend auf die Nutzungssteigerung aus. Gesamtträumlich wird die Grundkonzeption (Gewerbe-/Mischgebiet) beibehalten und gesichert.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen Fläche: geringe Erheblichkeit.

## 8.10 Schutzgut Luft und Klima

### Bestandsaufnahme

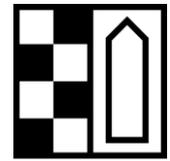
Das Gelände ist relativ eben und wird gegenwärtig durch bestehende bauliche Nutzungen beansprucht. Entsprechend lässt sich bereits aus dem Bestand eine bauliche und nutzungsbedingte Versiegelung ableiten. Zudem ist das Plangebiet Teil des Siedlungskörpers. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind im öffentlichen Raum sowie in privaten Freiräumen vorhanden. Hangwinde sind nicht relevant.

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Verkehrsachsen und die gewerblichen Nutzungen mit den damit verbundenen Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen erheblich vorbelastet. Entsprechend ist die lufthygienische Situation innerhalb und in der Nähe des Plangebietes durch Emissionen geprägt.

Klimatisch gesehen fungiert die Fläche nicht als Kaltluftentstehungsgebiet.

### Auswirkungen

Der Standort befindet sich im ländlichen und bebauten Umfeld im Innenbereich, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Während Bauphasen kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

die Bebauung kann aufgrund der Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern.

Die Auswirkungen sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung mit den damit verbundenen Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen gering. Durch die Planung werden Maßnahmen zur Eingrünung festgesetzt, um die damit verbundene Oberflächenaufheizung zu verringern. Dies wirkt sich begünstigend auf das Lokalklima aus. Zum Schutz des Klimas sind Dachflächen mit Solaranlagen auszustatten, um die Energieversorgung durch regenerative Energien zu fördern. Zugleich trägt die extensive Dachbegrünung dem Klimaschutz Rechnung.

Die Auswirkungen des Schutzgut Klima und Luft sind aufgrund der gegenwärtigen Nutzung, Versiegelung und Beanspruchung gering und absehbar. Es ist kein wesentlich höheres Maß an Auswirkungen zu erwarten, das über das bereits vorhandene und planungsrechtlich zulässige Maß (Gewerbe-/Mischgebiet) hinausreicht.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen Klima und Luft: geringe Erheblichkeit.

## 8.11 Schutzgut Mensch

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und Nutzung keine Bedeutung im Sinne der Erholungsfunktion. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Verkehrslärmimmissionen gehen im Wesentlichen von den angrenzenden Verkehrsachsen inklusive den damit verbundenen Fahrbewegungen aus. Gewerbelärmimmissionen sind durch das Bestandsareal als auch die zukünftige gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu verzeichnen. Geruchsmissionen sind zu vernachlässigen, da zum einen keine landwirtschaftlichen Betriebe im Siedlungsumfeld vorhanden sind und zum anderen durch die Nutzungsart eines Gewerbegebietes keine Auswirkungen resultieren.

### Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Im Vergleich zur Bestandssituation bzw. zum geltenden Baurecht ist mit keiner Veränderung des (zulässigen) Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die bestehende Erschließung kann das absehbare Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Durch die Emissionskontingentierung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt, wodurch die Schutzbedürftigkeit gewahrt ist (vgl. Kapitel „Gewebelärm“ Ziff. 18.1).

Aufgrund der Nutzung (Gewerbegebiet, Mischgebiet) und der Geschwindigkeitsregulierungen (innerörtlich bestehende Verkehrsflächen, außerorts reduziert entlang der Heidenheimer Straße) sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Dem Vorsorgegedanken entsprechend sind zudem Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil davon sein, ausgeschlossen. Dadurch ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen Mensch: geringe Erheblichkeit.

## 8.12 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme

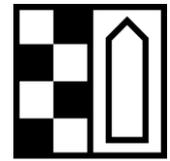
Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet/Naturpark. Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft, internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sowie Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen. Maßgebliche Sichtachsen oder landschaftsprägende Strukturen liegen nicht vor. Der Standort befindet sich innerhalb eines (überbauten) Bestandsgebietes und ist Teil des Siedlungskörpers.

### Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Aufgrund des (überbauten) Bestandsgebietes und des geltenden Baurechts erfolgt keine zusätzliche Überbaubarkeit, die das Plangebiet bzw. das Landschaftsbild in einer anderen (als bisher zulässigen) Weise baulich überprägen wird. Einzig die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird modifiziert bzw. erhöht, was als Innenentwicklungsmaßnahme zur effizienten Ausnutzung städtebaulich angemessen ist. Nach wie vor sind die entsprechenden Abstandsflächen einzuhalten.

Das Landschafts- und Ortsbild ist daher gegenwärtig und auch zukünftig von gewerblichen und gemischten Nutzungen geprägt. Die geplante Ein- und Durchgrünung bzw. die Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen schaffen eine Strukturanreicherung. Aufgrund der Lage im Innenbereich bzw. innerhalb des Siedlungskörper sowie der bestehenden und der unmittelbar angrenzenden Nutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Ortsbild vorhanden, die über das vorhandene Maß hinausgehen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen Landschaft: geringe Erheblichkeit.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 8.13 Schutzgut Kultur und Sachgüter

### Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind teilträumlich folgende Denkmäler bekannt: Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7427-0015), Bodendenkmal "Siedlung der römischen Kaiserzeit" (D-7-7527-0196).

### Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Zudem gilt für evtl. zutage tretende Bodendenkmäler die Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen Kultur und Sachgüter: geringe Erheblichkeit.

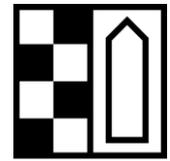
## 8.14 Kumulative Auswirkungen

### Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen. Jedes Schutzgut für sich betrachtet stellt nur einen Ausschnitt des Ökosystems dar und wird wiederum durch die untersuchten Indikatoren in einzelne Funktionen zerlegt. Durch die Auswahl der Indikatoren sowie die gesamthafte Betrachtung aller relevanten Schutzgüter ist jedoch sichergestellt, dass in der Umweltprüfung das gesamte Ökosystem abgebildet wird und somit auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Summationswirkungen auch auf die umliegenden Schutzgebiete erfasst werden.

### Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

## 8.15 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ ist das Plangebiet bereits planungsrechtlich als Gewerbe- und Mischgebiet gesichert. Bestandsorientiert ist ebenfalls eine Bebauung und Nutzung vorhanden. Der Standort befindet sich im Innenbereich. Bereits genutzte Flächen in einem räumlichen Zusammenhang des Siedlungskörpers (bestehendes Gewerbe-/Mischgebiet) werden überplant. Mit Ausnahme von teilträumlich noch nicht überbauten, aber planungsrechtlich gesicherten, Flächen ist das Plangebiet vollständig beansprucht. Dadurch erfolgt keine Neuausweisung einer Baufläche. Die Erhöhung der Nutzungsintensität entspricht einer Innenentwicklungsmaßnahme.

Durch die Nutzung, Überbauung und Beanspruchung sowie durch das bereits geltende Baurecht ist der Eingriff bereits erfolgt, wodurch im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist. Gezielt werden grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz als Vermeidungsmaßnahmen gewertet.

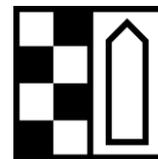
## 8.16 Umweltbezogene Planungsalternativen

Die Stadt Günzburg möchte die bestehende und zukünftige Entwicklung und Nutzung des Gewerbe- und Mischgebietes durch eine immissionsschutzfachliche Anpassung sichern, erhalten und ausbauen. Auf Bebauungsplan-Ebene beziehen sich räumliche Planungsalternativen auf die Planung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Durch das vorliegende Bestandsreal inklusive geltendem Baurecht ergeben sich umweltbezogen keine Planungsalternativen. Planungsalternativen ergeben sich ausschließlich aus dem geltenden angebotsbezogenen Baurecht i. V. m. einer großflächigen überbaubaren Grundstücksgrenze.

## 8.17 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Hinsichtlich Betriebsbereiche bzw. Störfallbetriebe innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird auf Ziff. 10.1 verwiesen. Betriebsbereiche bzw. Störfallbetriebe sind gemäß der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen.

Zudem ist durch das Vorhaben kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Im näheren Umfeld sind ebenfalls keine gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Vorhaben vorhanden, die unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fallen. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

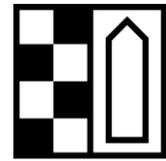
## 8.18 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan Donau-Iller (RP)
- Schallgutachten, Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA21-265-G04-T01-E01-01, vom 11. März 2025 (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplans)
- Schallgutachten, Schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Lärmemissionskontingente; Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen an den Wohnnutzungen im Plangebiet, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA21-265-G04-T02-E01-01-AUSLEGUNG, vom 11. März 2025 (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplans)
- eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 8.19 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Günzburg die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 8.20 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Fläche, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	gering
Fläche	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzgütern bzw. von Umweltbelangen liegen nachweislich nicht vor. Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in der geplanten Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits genutzt, überbaut und beansprucht sowie durch geltendes Baurecht gesichert. Schutzgutspezifische Auswirkungen sind mit der vorliegenden Überplanung nicht verbunden, die über das bereits vorhandene und planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen.

Die Intensivierung des Baurechts ist umweltbezogen aufgrund der Lage im Innenbereich angemessen, wodurch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt wird. Durch die weiteren Festlegungen im Bebauungsplan erfolgt z. T. eine grünordnerische Aufwertung.

Durch die immissionsschutzfachliche Würdigung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Schutzgebiete jeglicher Arten bzw. die bestehenden Schutz- und Erhaltungsziele werden durch die planungsbedingten Umweltauswirkungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen, der Lage und der bestehenden Nutzung des Standortes werden die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß reduziert.

## 9 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption

Grundsätzlich handelt es sich bestandsorientiert um ein zusammenhängendes Gewerbe- und Mischgebiet. In Anlehnung an das geltende Baurecht soll das Gewerbe- und Mischgebiet fortgeführt werden. Eine immissionschutzfachliche Weiterentwicklung mit Emissionskontingentierung dient der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wodurch das Plangebiet schalltechnisch eindeutig zu regeln ist.

Bestehende Gewerbe- und Mischnutzungen werden gesichert und in ihre Entwicklung erhalten. Durch die fortführende Nutzungszonierung sind kleinteilige gewerbliche und gemischte Nutzungen beabsichtigt.

Zugleich ist für das Gewerbegebiet mit einer Gesamthöhe von 9 m ein - für die heutige Zeit - niedriges Maß der baulichen Nutzung zulässig. Veranlasst sind die Erhöhung der städtebaulichen Dichte, eine volle Flächenausschöpfung und die Erhöhung des Maßes an die heutigen, nutzungsbedingten Anforderungen für gewerbliche Vorhaben.

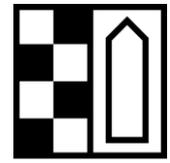
An den bestehenden Verkehrsräumen inklusive straßenbegleitender Grünflächen und Stellplätzen soll keine Veränderung erfolgen, wodurch diese im Bestand gesichert werden.

## 10 Art der baulichen Nutzung

### 10.1 Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzungen sowie der bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungen erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in ein (emissionsbeschränktes) Gewerbegebiet. Die Abgrenzung des Gewerbegebietes entspricht der Abgrenzung des geltenden Baurechts gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“. In konsequenter Weise wird die Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) beibehalten, fortgeführt und in ihrer Entwicklung erhalten.

Die Zulässigkeiten richten sich nach dem § 8 BauNVO, wodurch die allgemeine Zweckbestimmung eingehalten wird. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Die Art der baulichen Nutzung dient primär der Sicherung und Fortführung der Nutzungsart Gewerbe. Zudem wird der Gewerbemix auf den Bestand bzw. auf das bereits planungsrechtlich zulässige Spektrum abgestimmt.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Bestandsorientiert sind diese bereits vorhanden sowie bereits planungsrechtlich zulässig. Betriebsleiterwohnungen sind nur im Einzelfall erlaubt. Einzelfallbezogen sind diese ausnahmsweise zulässig, da aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den angrenzenden Verkehrsachsen mit den damit verbundenen Verkehrslärmemissionen und der nutzungsdingten Gewerbelärmemissionen gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen sind.

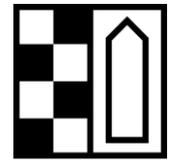
Es ist nicht vorgesehen in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zu entwickeln, für diese Gewerbeart sind andere Flächen bzw. zentrumsnahe Flächen vorgesehen. In dieser peripheren Lage sind Einzelhandelsbetriebe städtebaulich nicht erwünscht. Der Ausschluss des Einzelhandels entspricht den Aussagen des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht erlaubt, da für diese Nutzung anderweitige Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen und im bestehenden gewerblichen Siedlungsumfeld nicht zielführend bzw. vorhanden sind.

Tankstellen und Vergnügungstätten sind ausgeschlossen, da sie städtebaulich an dieser Stelle innerhalb eines bestehenden Misch-/Gewerbegebietes mit Wohnen nicht erforderlich sind und der Planungskonzeption entgegenstehen. Zudem erzeugen diese ein erhöhtes bzw. zusätzliches Verkehrsaufkommen. Tankstellen sind abgerückt von Hauptverkehrsachsen wie beispielsweise einer Bundesstraße zu situieren und widersprechen dem Planungsziel. Als Vergnügungstätten sind unbestritten Einrichtungen wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale und Ähnliches in Anlehnung an Söfker in EZBK | BauNVO § 6 Rn.42-44a | 145. EL Februar 2022 zu werten.

Hinsichtlich der Gliederungen der Gewerbegebietsflächen (GE mit Nummerierungen) wird auf die Emissionskontingentierung unter Ziff. 18.1 verwiesen. Zugleich wird der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bzgl. der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfall-Betriebe) berücksichtigt. Ziel der Berücksichtigung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Zu diesen Schutzobjekten zählen nicht nur Wohnnutzungen, sondern auch beispielsweise öffentlich genutzte Standorte. Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Anlagen bzw. Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden, oder Anlagen, die Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, (nach Störfallverordnung) zulässig. Aufgrund der Nähe zu Schutzobjekten sind diese aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind bestehende Wohngebäude und Wohnnutzungen vorhanden, die auf Grundlage des Bestandsschutzes gesichert sind. Durch die Fortführung der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) im vorliegenden Bebauungsplan wie auch im bereits rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ ergeben sich keine Änderungen in der Nutzungsart.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 10.2 Mischgebiet (MI)

Erneut erfolgt entsprechend der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzungen sowie der bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzungen die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet (MI). Die Abgrenzung des Mischgebietes entspricht der Abgrenzung des geltenden Baurechts gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“. Einzig im zentralen Bereich wird aufgrund geänderter Parzellierung das Mischgebiet geringfügig angepasst. In konsequenter Weise wird die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) beibehalten, fortgeführt und in ihrer Entwicklung erhalten.

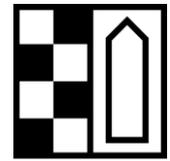
Die Zulässigkeiten innerhalb des Mischgebietes richten sich nach dem § 6 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit werden sämtliche gemischte Nutzungsstrukturen aufgenommen und auf den Bestand und die Rechtskraft abgestimmt bzw. gesichert. Die Nutzungsdurchmischung ist im Bestand nachweislich eingehalten und auch in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt, vielmehr aufrechtzuerhalten.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen, da sie städtebaulich an dieser Stelle innerhalb eines bestehenden Misch-/Gewerbegebietes nicht erforderlich sind und der Planungskonzeption entgegenstehen. Zudem erzeugen diese ein erhöhtes bzw. zusätzliches Verkehrsaufkommen. Als Vergnügungsstätten sind unbestritten Einrichtungen wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale und Vergleichbares in Anlehnung an Söfker in EZBK | BauNVO § 6 Rn. 42-44a | 145. EL Februar 2022 zu werten.

## 10.3 Genehmigungsfreistellungsverfahren

Auf Grundlage des Art. 58 BayBO kann eine Gemeinde durch die örtlichen Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 Abs. 2 BayBO die Anwendung von Genehmigungsfreistellungsverfahren auf handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausschließen. Vorliegend wird dieser Ausschluss festgesetzt, um die erforderlichen rechtlichen, planerischen und technischen Anforderungen wie etwa den Immissionsschutz, den Brandschutz, die Bauordnung und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Gewerbliche und handwerkliche Bauvorhaben sind oft komplexer als private Einzel-Bauvorhaben. Sie beinhalten in der Regel größere bauliche Maßnahmen, die potenziell Auswirkungen z. B. auf die öffentliche Sicherheit und Infrastruktur haben können. Bei solchen Projekten müssen verschiedene bauordnungsrechtliche Anforderungen berücksichtigt werden, die eine detaillierte Prüfung und Genehmigung erfordern. In diesem Fall ist es auch zwingend notwendig, dass entsprechende bautechnische Prüfungen stattfinden, um sicherzustellen, dass alle Vorschriften für Tragfähigkeit, Brandschutz, Lärmschutz und andere sicherheitsrelevante Aspekte



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

eingehalten werden. Auch verursachen gewerbliche und handwerkliche Bauvorhaben in vielen Fällen eine höhere Lärmemission oder andere Umweltbelastungen. Die reguläre Baugenehmigung ermöglicht eine gründliche Prüfung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die Einhaltung von Immissionsschutzvorgaben, was bei einem Genehmigungsverfahren häufig nicht ausreichend gewährleistet ist. Spezifische bautechnische Anforderungen sind auf dieser Weise ausreichend zu kontrollieren und damit gesichert. Zudem wird durch die Einhaltung des regulären Baugenehmigungsverfahrens eine klare rechtliche Grundlage geschaffen, die mögliche Unsicherheiten im Hinblick auf die Zulässigkeit des Bauvorhabens verhindert.

Aus diesen Gründen ist es vorliegend städtebaulich zielführend, dass handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben einer regulären Baugenehmigung unterzogen werden müssen, um die rechtlichen bzw. bauplanungsrechtlichen Anforderungen, öffentliche Interessen, die Sicherstellung der Einhaltung von Immissionsschutzvorgaben, den Schutz der Nachbarschaft und der Umwelt angemessen zu berücksichtigen sowie um die städtebauliche Ordnung und Sicherheit zu fördern.

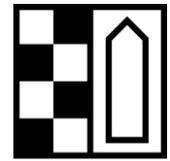
## 11 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,80 begrenzt, wodurch der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO eingehalten wird. Ziel sind die flächeneffiziente Ausschöpfung der Gewerbeflächen inklusive der Berücksichtigung nutzungs-, funktions- und betriebsbedingter Anforderungen. Die funktionalen Anforderungen eines Gewerbetreibenden werden sichergestellt, wobei ein dichtes, zweckdienliches, aber dennoch eingegrüntes Gewerbegebiet geschaffen wird.

Im Mischgebiet ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,60 ausreichend, um die Versiegelung auf ein erforderliches Minimum zu begrenzen. Gemischte Nutzungsstrukturen sind städtebaulich und funktional angemessen umzusetzen, wobei ausreichende Grün-/Freiräume erhalten bleiben. Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO wird eingehalten.

Der untere Bezugspunkt für die Gesamthöhe bildet die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte (als Höchstmaß). Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe wird in Anlehnung an die zulässigen Dachformen (Satteldach SD, Walmdach WD, Zeltdach ZD, Pultdach PD, Flachdach FD) definiert.

Durch die bestehende Lage, Nutzung und Erschließung des Plangebietes erfolgt die Zuordnung des Höhenbezugspunktes zur jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung eines Hauptgebäudes ist daher die Ermittlung des Bezugspunktes für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) lotrecht von der zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Gebäudemitte des Erdgeschosses. Die zugeordnete öffentliche Straßenverkehrsfläche ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Dieser Punkt (entspricht der Höhe) darf um maximal 0,30 m unter- oder überschritten werden, um einen Handlungsspielraum in der



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Ausführungsplanung sicherzustellen. Durch die höhenteknische Situierung ist die Höhenlage über der Höhe der Verkehrsflächen bzw. der Geländeoberkante ausgerichtet, um zum einen gegen abfließendes Oberflächenwasser als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. Eine hochwasserangepasste Bauweise (über dem Gelände liegende Oberkante des Erdgeschosses Fertigfußboden sowie über  $HQ_{100}$  bzw.  $HQ_{\text{extrem}}$ ) wird empfohlen.

Zur Einbindung neuer und Sicherung bestehender Gewerbenutzungen wird das Nutzungsmaß im GE auf eine maximale Gesamthöhe (GH) von 12,00 m sowie eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60 begrenzt. Ziel sind die Intensivierung und flächeneffiziente Nutzung der Bestandsflächen. In Verbindung mit dem gesamten Maß der baulichen Nutzung sind zeitgemäße Gebäudestandards wie beispielsweise kombinierte und flexible Büro-/Hallennutzungen, vollautomatisierte Lagerungssysteme, etc. mit den erforderlichen lichten Raumhöhen planungsrechtlich gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung dient unter anderem auch der Intensivierung der Höhenentwicklung des bisher rechtskräftigen Nutzungsmaßes, um ein zukunftsorientiertes und zeitgemäßes Gewerbe zu ermöglichen. Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bzw. maximalen Anzahl an Vollgeschossen ist aufgrund der Gewerbekonzeptionen entbehrlich, da die Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Gesamthöhe städtebaulich ausreicht.

Zur Einbindung neuer sowie zur Sicherung der bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen (Mischgebiet) sind eine maximale Gesamthöhe von 10,50 m sowie eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,80 mit maximal zwei Vollgeschossen erlaubt. Ziel sind die zweckdienliche Ausnutzung im Mischgebiet, die Bestandssicherung sowie die Sicherstellung von angemessenen Erweiterungs- und Handlungsspielräumen. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem geltenden Baurecht und entspricht einem städtebaulich angemessenen Nutzungsmaß.

Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, PV-/Solarthermieanlagen, Dachzu-/aufstiege, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,00 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen o. Ä., welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) erfordern. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. der Attika zurücktreten, um ein gesamtstädtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen. Die Festsetzung sichert eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

## 12 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden die für ein Gewerbegebiet nutzungstypischen Bebauungen mit Gebäudelängen von z. B. Hallenkörpern oder Ähnlichem über 50 m sichergestellt. Entsprechend der Zielsetzung eines Gewerbegebietes sind großflächige Gebäude aufgrund der erforderlichen Produktions- und Betriebsabläufe

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

ermöglicht. Für das Mischgebiet wird entsprechend der bestehenden, kleinteiligeren und gemischteren Nutzungen bzw. der Planungskonzeption eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude und bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind jegliche bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen erlaubt. Durch die flächenhafte Festlegung der Baugrenzen ergeben sich umfangreiche Handlungsspielräume für zukünftige Nutzungen, Änderungen und Erweiterungen. Die Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich konsequent an einem 5,0 m Abstand von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, um ein offenes Orts- und Straßenbild zu sichern. Im Westen und Osten wird ein Abstand von 3,0 m ausgehend von den Eingrünungsflächen freigehalten, um deren ökologische Entwicklung und Belichtung zu gewährleisten.

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Eingrünungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern), erlaubt. Damit werden ebenfalls umfangreiche Spielräume in der Situierung eröffnet und wie im Bestand aufrechterhalten, ohne nutzungsbedingte Betriebsabläufe einzuschränken.

Es ist darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit werden der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet, ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücksflächen und ein funktionierender Betriebsablauf gewährleistet.

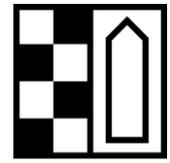
Es gilt die kommunale Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Damit werden eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die Abstandsflächen gewahrt.

## 13 Gestaltung

### 13.1 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung

Innerhalb des bestehenden Gewerbe-/Mischgebietes sind heterogene Dachformen von Satteldach bis Flachdach vorhanden. Für die bestehenden und zukünftigen gemischten Nutzungsstrukturen soll die Dachvielfalt beibehalten und fortgeführt werden. Die bestehenden planungsrechtlich gesicherten Dachformen werden aufgenommen.

Daher sind zum einen flachgeneigte Dächer (Flachdach FD, Pultdach PD) mit einer Dachneigung bis maximal 20° für die Hauptgebäude zulässig. In Fortführung und Aufrechterhaltung wird die nutzungsübliche flache Dachform für gewerbliche Vorhaben vorgeschrieben. Zum anderen sind Sattel- (SD), Walm- (WD) und Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von 25° bis



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

45° für die Hauptgebäude zulässig. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu erhalten, sind für Hauptgebäude mit Satteldächern ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dächer von Nebengebäuden, Garagen etc. werden keine gesonderten Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den Eigentümern ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

Zwingend sind bauliche Maßnahmen zur begrüntem, nachhaltigen Dacheindeckung umzusetzen. Für die Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 5° wird eine extensive Dachbegrünung für mindestens 60 % der gesamten Dachfläche vorgeschrieben. Um dabei eine ökologische und nachhaltige Wertigkeit zu erzielen, muss die Substrat- bzw. Vegetationsstärke mindestens 8 cm betragen. Eine artenreiche Zusammensetzung der Pflanzen ist zu berücksichtigen. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann.

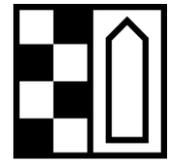
Nachdem auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung (BayBO) technische Anlagen für Solarenergienutzung (Solarzellen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc.) verpflichtend sind, sind aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf begrüntem Flachdächern von Hauptgebäuden zu realisieren. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, ist ein Mindestabstand der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf begrüntem Flachdächern mit einer Ertragssteigerung bzw. einem erhöhten Wirkungsgrad einhergehen.

## 13.2 Einfriedungen

Um ein unerwünschtes Überwinden von Einfriedungen zu vermeiden, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Dabei sind ausschließlich Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune erlaubt. Sockel sind zur Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig, wodurch zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ein Bodenabstand von mindestens 10 cm freigehalten werden muss. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden. Bestehende Einfriedungen haben Bestandsschutz und bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

## 13.3 Werbeanlagen

Mit den Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung und die Außenwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Zur Reduzierung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen werden die



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

zulässigen Flächengrößen von Werbeanlagen, auch in der Summe mehrerer getrennter Anlagen, auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Damit sich Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen, wird neben der Limitierung der Flächengröße auch die maximale Höhe beschränkt, wodurch an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika (maximale Gesamthöhe) nicht überschreiten dürfen. Freistehende Werbeanlagen sind erlaubt und müssen sich ebenfalls an die o. g. Regelungen halten.

Im Sinne des Art. 8 BayBO sind Werbeanlagen, gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf einen gestalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten. Dabei darf das Orts- und Straßenbild nicht gestört werden sowie verkehrliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Zugleich müssen die Verkehrssicherheit und die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt, vermieden werden.

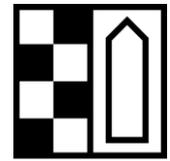
Um das Umfeld und die Verkehrsachsen vor Störwirkungen und Störeinflüssen zu schützen, sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie z. B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung und Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern nicht erlaubt. Werbeanlagen müssen insektenfreundlich und ohne negative Auswirkungen auf die nacht- und dämmerungsaktive Fauna ausgeführt werden.

## 14 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist vollständig über den innerörtlichen Bestand (Wankelstraße, Böttgerstraße, Junkersstraße und Lochfelbenstraße) vorhanden. Übergeordnete Anschlusspunkte bilden die Heidenheimer Straße im Westen und die Bundesstraße B 16 im Osten. Sämtliche Verkehrsflächen entsprechen den geltenden Richtlinien der RSt06. Schleppkurven sind bestandsorientiert abgebildet und funktionsfähig.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird eine ordnungsgemäße und leistungsfähige Verkehrserschließung planungsrechtlich sichergestellt. Die private (interne) Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke inklusive die mit der Nutzung verbundenen PKW-Stellplätze (und ggf. LKW-Stellplätze) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen und auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen und nachzuweisen. Feldwegführungen werden durch die Planung nicht berührt.

Die öffentlichen Straßenräume inklusive begleitender Grünflächen, Stellplätze und Geh-/Radwege sind bereits im Bestand vorhanden, unterliegen keinem Eingriff und werden daher im Gesamten als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie überplant bzw. festgesetzt. Die jeweiligen Straßenbegleitgrün-Flächen innerhalb des Verkehrsraums werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Maßgeblich ist die Einhaltung der Verkehrssicherheit durch die freizuhaltenden Sichtfelder im Ausfahrtsbereich zur Heidenheimer Straße. Damit sind die Sichtfelder auf den Straßenverkehr ausgehend vom Plangebiet konsequent einzuhalten. Die ständige Freihaltung der Sichtfelder bis 0,80 m Höhe von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen wird vorgeschrieben, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und Sichtverhältnisse nicht zu beeinträchtigen.

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein bestehender verkehrlicher Nutzweg (Motzenseeweg, Flur-Nr. 3852). Nachdem die Erschließung im Bestand und auch in Zukunft vollständig ausgehend von den o. g. öffentlichen Straßen erfolgen soll, wird entlang des Motzenseewegs im Osten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Vereinzelt sind innerhalb der Randeingrünungen im Westen und Osten bzw. des Straßenbegleitgrüns im Westen, mit Ausnahme der randlichen Eingrünung an der Ostgrenze entlang des Motzenseewegs, Zu- und Abfahrten zu Gewerbegrundstücken vorhanden. Für die Eingrünungsflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Straßenbegleitgrün) wird daher geregelt, dass je Baugrundstück eine einmalige Unterbrechung für eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10,00 m erlaubt ist. Die Unterbrechung dient ausschließlich für eine Zu- und Abfahrt zum jeweiligen Grundstück, um Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern.

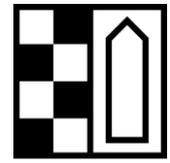
## 15 Ver- und Entsorgung, Erschließung

### 15.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Erschließungstechnisch wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (EWS) der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen. Im Falle der Notwendigkeit für Nebenanlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser wird geregelt, dass diese gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind.

Die infrastrukturelle Erschließung ist vollständig über die bestehenden Sparten in den öffentlichen Verkehrsräumen (Wankelstraße, Böttgerstraße, Junkersstraße, Lochfelbenstraße) vorhanden. Anschlüsse für Wasser, Schmutzwasser und Regenwasser sind vorhanden. Weitere Sparten wie Strom, Gas, Telefon, Multimedia, etc. sind ebenfalls durch die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Die Überprüfung der potenziellen Nutzung von bestehenden Kanälen ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzulegen (Abnahme, Dichtheitsprüfung, etc.).

Wasserversorgung: Das Plangebiet ist an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Stadt Günzburg angeschlossen. In den umliegenden öffentlichen Verkehrsräumen befindet sich eine Wasserleitung. Anschlusspunkte sind vorhanden.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Schmutzwasserentsorgung: Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen städtischen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Ein bestehender Schmutzwasserkanal in den umliegenden öffentlichen Verkehrsräumen ist vorhanden. Anschlusspunkte sind vorhanden. Häusliches Schmutzwasser ist in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Für einen erweiterten Löschwasserbedarf ist der jeweilige private Eigentümer bzw. Vorhabenträger verantwortlich.

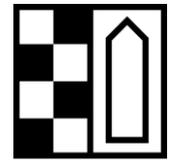
Strom-/Energieversorgung: Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss beispielsweise an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Im Zuge der verpflichtenden PV-Anlagen wird auch ein Beitrag zu einer regenerativen Energieversorgung geleistet. Die bestehende Trafostation (Flur-Nr. 3828/4) ist als bestehende Versorgungsfläche gesichert. Im Falle eines erhöhten Leistungsbedarfs sind die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt Günzburg bzw. die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Nachdem planerisch keine Veränderung an der bestehenden Erschließungssituation erfolgt, wird die Abfallentsorgung bestandsorientiert sichergestellt. Darüberhinausgehende Anforderungen für gewerbliche und industrielle Abfälle sind durch den Vorhabenträger/Eigentümer verantwortlich zu regeln.

Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nachgewiesen und wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung im Detail vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen von diversen Leitungsbetreibern betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Maßgebend sind zum einen mehrere 20-kV-Kabelleitungen von und zu den Transformatorstationen Nr. 765C2 in der Lochfelbenstraße und Nr. 765W5 in der Wankelstraße (LEW Verteilnetz GmbH). Zum anderen befinden sich bestehende Erdgasleitungen (Schwaben Netz GmbH) innerhalb des Plangebietes (Wankelstraße, Junkersstraße, Lochfelbenstraße, Böttgerstraße), deren Bestand und Betrieb zu sichern sind.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrassen und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 15.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Die Erschließungskonzeption wird bereits in der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (EWS) der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

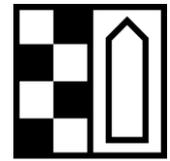
Gemäß den geltenden Vorgaben ist die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort zu bevorzugen. Entsprechend ist das auf den einzelnen Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen vorrangig auf dem jeweiligen Baugrundstück (vor Ort) durch zum Beispiel Sickerrigolen, Sickerboxen, Sickermulden, etc. auf natürliche Weise zu versickern.

Aufgrund des gegenwärtigen Bestandsgebietes sind teilweise hohe Grundwasserstände bekannt. Ist eine direkte Versickerung auf den Baugrundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich oder für zusätzliche bzw. darüberhinausgehende Mengen an anfallenden Niederschlagswasser, sind daher Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Entsprechend sind für nicht-verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen Rückhaltemaßnahmen zum Beispiel durch Rigolen, Regenwasserzisternen, Rückhalteteiche, etc. notwendig.

Grundsätzlich sind ggf. notwendige Rückhaltemaßnahmen und/oder die Niederschlagswassernutzung (Zisterne mit Entlastungsüberlauf), die Einleitung in den (bestehenden oder geplanten) Regenwasserkanal oder Zuleitung zu einer zentralen Versickerungsanlage oder einen geeigneten Vorfluter umzusetzen. Ein (gedrosselter) Abfluss ist an die örtliche Kanalisation bzw. einen bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen, sofern entsprechende Kapazitäten verfügbar sind. Optional ist die Einleitung in einen Vorfluter im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu prüfen, die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Durch eine Drosselung werden die Einleitungsmengen des Niederschlagswassers angemessen gesteuert.

Innerhalb des bestehenden Gewerbe-/Mischgebietes funktioniert die Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung ordnungsgemäß. Die abschließende Entwässerungsplanung wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorgelegt, da im Zuge des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes exakte Vorhabenplanungen bzw. Überbauungen nicht vorliegen. Die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung hält zusätzlich das Niederschlagswasser auf dem Dach zurück und verzögert somit den Abfluss von Niederschlagswasser. Die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird nachweislich dargelegt.

Bestandsorientiert funktioniert die Entwässerung ohne zusätzliche und eigenständige Flächenbedarf. Ein ggf. notwendiger Flächenbedarf für Versickerung und Rückhaltung ist daher auf den jeweiligen Baugrundstücken im Zuge der Entwässerungsplanung nachzuweisen und nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes vorzuhalten, da unter anderem auch die genaue Lage sowie die erforderliche Dimensionierung zum jetzigen Zeitpunkt des angebotsbezogenen Bebauungsplanes noch nicht bekannt sind.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)“ zu berücksichtigen.

Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

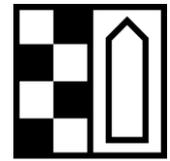
## 15.3 Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe

Wassergefährdende Stoffe und/oder Gefahrenstoffe sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Vorgaben gemäß den geltenden Richtlinien sind einzuhalten. In Verbindung mit einem hohen Grundwasserstand ist z. B. eine unterirdische Lagerung (Behälter, o. Ä.) nicht zu empfehlen. Ein oberirdisches Lager ist möglich, allerdings ist ein ausreichender Abstand zur Geländeoberkante erforderlich, um etwaige Beeinträchtigungen auszuschließen. Bauliche Schutzvorkehrungen sind umzusetzen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 16 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß den textlichen Hinweisen die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen fordert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

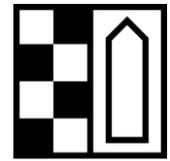
Pflastermaterial auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert. Sofern betriebliche Erfordernisse der gewerblichen Nutzungen wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden, und sind gegen Grünflächen abzugrenzen.

Um die flächenbezogene Ein- und Durchgrünung zu fördern, sind Verpflichtungen für die Baugrundstücksflächen einzuhalten. Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche sind entweder ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse oder zwei regionaltypische Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume im funktionalen Ablauf und Anordnung der Nutzung sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die bestehenden Bäume auf die vorliegende Anpflanzung je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche anrechenbar sind. Damit wird eine Ein- und Durchgrünung der Baufläche erreicht und zu begrünter Gestaltung beigetragen. Zentrales Ziel ist die Schaffung von begrüntem Freiraumstrukturen innerhalb der Plangebietes.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen und festgesetzter Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Aus demselben Grund sind Schottergärten und Steingärten mit einer Größe von mehr als 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück ausgeschlossen.

Weiteres Element ist die Fortführung der randlichen Eingrünungen im Osten und Westen mit der Breite von 5,0 m bzw. 8,0 m. Als Pflanzbindung ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Es ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je 2 m<sup>2</sup> zu entwickeln (Strauch-Baum-Verhältnis 15:1). Diese Randbereiche sind als Freiräume bzw. wirksame und ästhetische Eingrünung anzulegen. Vorzusehen sind erneut entweder ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse oder zwei regionaltypische Obstbäume als Hochstämme in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß den textlichen Hinweisen. Erneut wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Bäume und Sträucher und die Anpflanzungen je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche auf die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar sind.

Zu den Verkehrsflächen verbleibt auf dieser Weise ein unverbaubarer Grünstreifen von jeweils 5 m Breite. Damit ist es möglich, in einem straßenbegleitenden Freiraum Pflanzbindungen zu konzentrieren, wodurch gleichzeitig eine grünordnerische Flankierung der Straßenräume erreicht wird. Auf die zulässige Unterbrechung der Anpflanzbereiche (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) und des Straßenbegleitgrüns wird verwiesen. Für die Eingrünungsflächen ist geregelt, dass je Baugrundstück eine einmalige Unterbrechung für eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10,00 m erlaubt ist.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Der Baumbestand entlang der Heidenheimer Straße und entlang der inneren Verkehrsflächen wird als zu erhalten festgesetzt, um die Baumreihungen in ihrem prägenden Bestand zu sichern. Zugleich wird das bestehende Straßenbegleitgrün als Bestandteil innerhalb der jeweiligen Verkehrsflächen nachrichtlich aufgenommen.

Neben den flächenbezogenen Festsetzungen zur Grünordnung sind auch bauliche Maßnahmen zur Begrünung durchzuführen. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann. Es wird empfohlen, für die extensive Dachbegrünung trockenes Material zu verwenden.

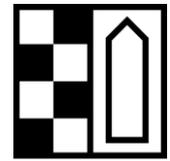
Im Zuge potenzieller Rodungen von Gehölzstrukturen bzw. von den Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm gemessen 1 m über dem Boden werden verpflichtende Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Entsprechend ist auf dem demselben Baugrundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten und gleichwertigen Laubbaum der 1. und 2. Wuchsklasse oder Obstbaum (Hochstamm, regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Der Standort der Ersatzpflanzung ist aufgrund der Nutzungsanordnung frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität beträgt Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, in Anlehnung an die Grundstückspflegeverordnung.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nachpflanzungen sind spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden.

Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann unterstützt werden durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in der Festsetzung aufgeführt. Durch Festsetzung einer Mindestqualität wird eine schnelle Wirksamkeit der Eingrünung erreicht. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet.

## 17 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Das vorliegende Plangebiet ist zum einen bereits durch bebaute Nutzungen beansprucht. Zum anderen ist das gesamte Plangebiet planungsrechtlich gesichert, wodurch bereits rechtskräftiges Baurecht besteht. Gehölz- und Vegetationsbestände sind innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen vorhanden, welche unberührt bzw. erhalten bleiben. Ansonsten sind weitere Gehölzbestände als Teil der privaten Freiräume bzw. Gärten vorhanden, die ebenfalls unberührt bzw. erhalten bleiben sowie den geltenden Auflagen des BNatSchG unterliegen. Im Bereich der gegenwärtig als Pferdekoppel genutzten Fläche befinden sich weitere Baumgruppen. Im Nordwesten befindet sich intensiver Baumbestand. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine über das geltende Baurecht hinausgehenden Maßgaben oder Eingriffe eröffnet, die im Zuge des Artenschutzes zu etwaigen Beeinträchtigungen führen könnten bzw. die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Durch die bestehenden (baulichen) Gewerbenutzungen im Sinne einer Vorbelastung (Lärm, Nutzung) ist die Habitat-Eignung grundsätzlich gering. Biotope oder Schutzgebiete sind nicht betroffen. Auf die o. g. Vorbelastung durch geltendes Baurecht wird verwiesen.

Die festgesetzten Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Durch die Vermeidungsmaßnahmen sind grundsätzlich keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene vorhanden. Zusätzlich ist die festgesetzte Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Diese dient dem Erhalt der Lebensraumbedingungen. Durch diese Maßnahme wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Die Maßnahmen sind zu berücksichtigen und in der Planzeichnung verortet, die exakte Ausgestaltung der Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Die räumliche Verortung der Maßnahmen gilt jeweils für den gesamten räumlichen Geltungsbereich bzw. für die gesamten Baugrundstücksflächen des Gewerbegebietes (GE mit Nummerierung) und des Mischgebietes (MI).

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Zusammenfassend werden bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Es werden keine Maßgaben eröffnet, die zu Beeinträchtigungen führen könnten bzw. die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Der Umsetzung stehen keine Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

## 18 Immissionsschutz

### 18.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

Auf das Schallgutachten, Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA21-265-G04-T01-E01-01, vom 11. März 2025 wird hingewiesen, welches als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Auf das Schallgutachten, Schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Lärmemissionskontingente; Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen an den Wohnnutzungen im Plangebiet, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA21-265-G04-T02-E01-01-AUSLEGUNG, vom 11. März 2025 wird hingewiesen, welches als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

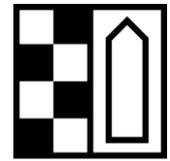
In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u. a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

#### **Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005**

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet und Mischgebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

#### **Schutzbedürftige Nutzungen**

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## Verkehrslärmimmissionen

### Mischgebiet

#### Tag

Aus den Rasterkarten ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in weiten Teilen des Mischgebietes überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in weiten Teilen des Mischgebietes eingehalten. Lediglich im südlichsten Teil des Mischgebietes entlang der Lochfelbenstraße und im westlichsten Teil des Mischgebietes entlang der Heidenheimer Straße ist mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu rechnen.

#### Nacht

Aus den Rasterkarten ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in weiten Teilen des Mischgebietes überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in weiten Teilen des Mischgebietes eingehalten. Lediglich im südlichsten Teil des Mischgebietes entlang der Lochfelbenstraße und im westlichsten Teil des Mischgebietes entlang der Heidenheimer Straße ist mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu rechnen.

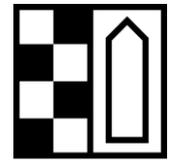
### Gewerbegebiet

#### Tag

Aus den Rasterkarten ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in weiten Teilen des Gewerbegebietes eingehalten werden. Lediglich im westlichsten Bereich des Gewerbegebietes entlang der Heidenheimer Straße ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Gewerbegebiet eingehalten.

#### Nacht

Aus den Rasterkarten ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 in weiten Teilen des Gewerbegebietes eingehalten werden. Lediglich im westlichen Bereich des Gewerbegebietes ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden in weiten Teilen des Gewerbegebietes eingehalten. Lediglich im westlichen Bereich des Gewerbegebietes entlang der Heidenheimer Straße ist mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu rechnen.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## **Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen**

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- Es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen.
- In Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile.

## Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

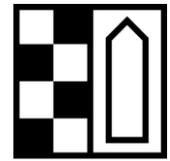
Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 15 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z. B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

## **Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises**

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

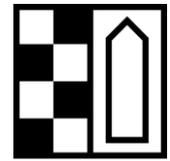
Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z. B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

## Zulässiges Immissionsniveau

Das Plangebiet überplant einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2.2 der Stadt Günzburg. In diesem sind Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Für die Ermittlung der festzusetzenden Emissionskontingente orientiert sich die Kommune am derzeit vorherrschenden Immissionsniveau, welches sich aus den Betriebsabläufen der im Plangebiet ansässigen Betriebe ergibt. Hierzu wurde im Rahmen eines separaten Gutachtens (schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung „LA21-265-G04-T02-E01-01-AUSLEGUNG“) eine umfangreiche Tatsachenerhebung durchgeführt und das Immissionsniveau ermittelt. Auf der Grundlage des ermittelten Immissionsniveaus wurden dann Emissionskontingente nach der DIN 45691 vergeben.

Dabei wurde wie folgt vorgegangen: Für Betriebe, welche die Immissionsrichtwerte im Umfeld bereits ausschöpfen, wurde das Immissionskontingent so festgesetzt, dass dieser Betriebsablauf weiterhin sichergestellt werden kann. Für Betriebe, die die Immissionsrichtwerte im Umfeld unterschreiten, wurden die Immissionskontingente so angesetzt, dass sowohl der derzeitige Lärmbedarf ermöglicht wird als auch Raum für Erweiterungspotential gegeben ist. Dabei wurde sich an einem nach der DIN 18005 typischen Emissionsniveau eines Gewerbegebietes von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts orientiert. Für ein Gewerbegebiet wird in der DIN 18005-1 ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts angegeben. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen). Gemäß der TA Lärm sind für diese schutzbedürftigen Nutzungen für den Nachtzeitraum ein um 15 dB(A), gegenüber dem maßgebenden Immissionsrichtwert für die Tagzeit, zu berücksichtigen. Daher wurde der flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nachtzeit, entgegen der Systematik der DIN 18005, um 15 dB(A) abgesenkt.

Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

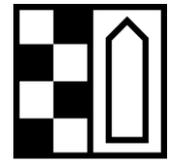
Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z. B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente  $L_{IK,i,j}$  aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsflächen sind die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE mit Nummerierung) dargestellten Grundstücksflächen heranzuziehen. Dies sind die in der Planzeichnung grau dargestellten Flächen.

## Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ( $L_{IK,i,j}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z. B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen. Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z. B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

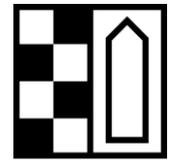
Dies gilt auch für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegt.

Es wurde von dem Wert von 15 dB(A) entsprechend der DIN 45691 abgewichen, damit das Relevanzkriterium an den relevanten Immissionsorten für die meisten Teilflächen unter dem Immissionskontingent liegt. Bei Teilflächen, für welche die um 20 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eine höhere Lärmemission zulassen als die festgesetzten Lärmemissionskontingente, werden die Immissionsrichtwerte so weit unterschritten, dass die Lärmimmissionen im Vergleich zum gesamten Plangebiet vernachlässigt werden können.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z. B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z. B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z. B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

## Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

## **Bewertung der Lärmimmissionen**

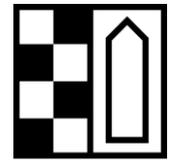
Die nachfolgenden Ergebnisse zur Lärmkontingentierung können dem Untersuchungsbericht (Schallgutachten, Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange) der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA21-265-G04-T01-E01-01 vom 11. März 2025 entnommen werden, welches als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Die nachfolgenden Ergebnisse zu den Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die Gewerbebetriebe im Plangebiet, können dem Untersuchungsbericht (Schallgutachten, Schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Lärmemissionskontingente; Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen an den Wohnnutzungen im Plangebiet) der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA21-265-G04-T02-E01-01-AUSLEGUNG vom 11. März 2025 entnommen werden, welches als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.2a die bisher im Bebauungsplan Nr. 2.2 weitestgehend unregelte Thematik des Lärmimmissionsschutzes in der Umgebung des Plangebietes durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten geordnet und zukünftig rechtssicher auf ein angemessenes Maß beschränkt.

## Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 B(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

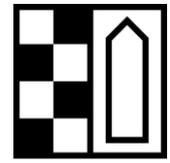
Begründung mit Umweltbericht

## Immissionsort IO20

Am östlich des Plangebietes gelegenen Immissionsort im Gewerbegebiet ergeben sich durch die Betriebe im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 59,8 dB(A) zur Tagzeit und 49,6 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Bebauungsplan Nr. 2.2a festgesetzten Lärmemissionskontingente ergeben sich zulässige Lärmimmissionen von bis zu 62,3 dB(A) zur Tagzeit und 50 dB(A) zur Nachtzeit. Zur Tagzeit beträgt die Pegelanhebung 2,5 dB(A). Dabei werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) aber weiterhin um knapp 3 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen an diesem Immissionsort hauptsächlich vom Plangebiet hervorgerufen werden. Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Orientierungswerte derzeit um 3 dB(A) unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner relevanten Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung. Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Orientierungswerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1,9 dB(A) und somit zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 ist in der Regel bei einer Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes nicht möglich. Dies ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm übereinstimmen, die TA Lärm aber keine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellt. So genügen i. d. R. bereits 2 Betriebe, welche nach der Systematik der TA Lärm genehmigt werden (der erste Betrieb darf ausschöpfen, der zweite muss die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschreiten), dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Liegt die Vorbelastung im Bestand 3 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei etwa 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Zur Nachtzeit beträgt die Pegelanhebung 0,4 dB(A). Diese Pegelanhebung ist nicht wahrnehmbar. Die Pegelanhebung zur Tag- und Nachtzeit wird als zumutbar angesehen.

## Immissionsort IO21

Am östlich des Plangebietes gelegenen Immissionsort im Gewerbegebiet ergeben sich durch die Betriebe im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 60,0 dB(A) zur Tagzeit und 49,0 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Bebauungsplan Nr. 2.2a festgesetzten Lärmemissionskontingente ergeben sich zulässige Lärmimmissionen von bis zu 62,1 dB(A) zur Tagzeit und 49,8 dB(A) zur Nachtzeit. Zur Tagzeit beträgt die Pegelanhebung 2,1 dB(A). Dabei werden aber die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) aber weiterhin um knapp 3 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen an diesem Immissionsort hauptsächlich vom Plangebiet hervorgerufen werden. Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Orientierungswerte derzeit um 3 dB(A) unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner relevanten



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

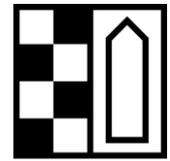
„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung. Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Orientierungswerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1,8 dB(A) und somit zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 ist in der Regel bei einer Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes nicht möglich. Dies ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm übereinstimmen, die TA Lärm aber keine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellt. So genügen i. d. R. bereits 2 Betriebe, welche nach der Systematik der TA Lärm genehmigt werden (der erste Betrieb darf ausschöpfen, der zweite muss die Immissionsrichtwerte um 6dB(A) unterschreiten), dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Liegt die Vorbelastung im Bestand 3 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei etwa 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Zur Nachtzeit beträgt die Pegelanhebung 0,8 dB(A). Diese Pegelanhebung ist nicht wahrnehmbar. Die Pegelanhebung zur Tag- und Nachtzeit wird als zumutbar angesehen.

## Immissionsorte IO22, IO23, IO24

An den östlich des Plangebietes gelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet ergeben sich durch die Betriebe im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) zur Tagzeit und 41 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Bebauungsplan Nr. 2.2a festgesetzten Lärmemissionskontingente ergeben sich zulässige Lärmimmissionen von bis zu etwa 59 dB(A) zur Tagzeit und etwa 46 dB(A) zur Nachtzeit. Zur Tagzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu etwa 8 dB(A). Dabei werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) aber weiterhin um ca. 6 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen an diesen Immissionsorten hauptsächlich vom Plangebiet hervorgerufen werden. Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Orientierungswerte derzeit um 3 dB(A) unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung. Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Orientierungswerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar. Liegt die Vorbelastung im Bestand 3 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei deutlich weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Zur Nachtzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu etwa 7 dB(A). Dabei werden aber die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 50 dB(A) aber weiterhin um mehr als 4 dB(A) unterschritten. Aufgrund der



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

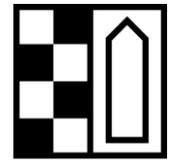
„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen an diesen Immissionsorten hauptsächlich vom Plangebiet hervorgerufen werden. Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Orientierungswerte derzeit um 3 dB(A) unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung. Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Orientierungswerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1,5 dB(A) und somit zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 ist in der Regel bei einer Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes nicht möglich. Dies ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm übereinstimmen, die TA Lärm aber keine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellt. So genügen i.d.R. bereits 2 Betriebe, welche nach der Systematik der TA Lärm genehmigt werden (der erste Betrieb darf ausschöpfen, der zweite muss die Immissionsrichtwerte um 6dB(A) unterschreiten), dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Liegt die Vorbelastung im Bestand 3 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Die Pegelanhebung zur Tag- und Nachtzeit wird als zumutbar angesehen.

## Immissionsort IO25

Es ergeben sich durch die Betriebe im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu etwa 40 dB(A) zur Tagzeit und etwa 30 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Bebauungsplan Nr. 2.2a festgesetzten Lärmemissionskontingente ergeben sich zulässige Lärmimmissionen von bis zu etwa 54 dB(A) zur Tagzeit und etwa 40 dB(A) zur Nachtzeit. Zur Tagzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu etwa 14 dB(A). Dabei werden aber die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) aber weiterhin um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen an diesen Immissionsorten hauptsächlich vom Plangebiet hervorgerufen werden. Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Orientierungswerte derzeit um 3 dB(A) unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung. Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Orientierungswerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1 dB(A) und somit zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 ist in der Regel bei einer Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes nicht möglich. Dies ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm übereinstimmen, die TA Lärm aber keine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellt. So genügen i.d.R. bereits 2 Betriebe, welche nach der Systematik der TA Lärm genehmigt werden (der erste Betrieb darf ausschöpfen, der zweite muss die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A)



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

unterschreiten), dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Liegt die Vorbelastung im Bestand 3 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei deutlich weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Zur Nachtzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu etwa 10 dB(A). Dabei werden aber die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 45 dB(A) aber weiterhin um mehr als 5 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen an diesen Immissionsorten hauptsächlich vom Plangebiet hervorgerufen werden. Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Orientierungswerte derzeit um 3 dB(A) unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung. Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Orientierungswerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1,2 dB(A) und somit zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 ist in der Regel bei einer Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes nicht möglich. Dies ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm übereinstimmen, die TA Lärm aber keine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellt. So genügen i.d.R. bereits 2 Betriebe, welche nach der Systematik der TA Lärm genehmigt werden (der erste Betrieb darf ausschöpfen, der zweite muss die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschreiten), dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Liegt die Vorbelastung im Bestand 3 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei deutlich weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Die Pegelanhebung zur Tag- und Nachtzeit wird als zumutbar angesehen.

## Immissionsorte IO26, IO27

An den südlich des Plangebietes gelegenen Immissionsorten im Mischgebiet ergeben sich durch die Betriebe im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu etwa 42 dB(A) zur Tagzeit und etwa 33 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Bebauungsplan Nr. 2.2a festgesetzten Lärmemissionskontingente ergeben sich zulässige Lärmimmissionen von bis zu etwa 55 dB(A) zur Tagzeit und etwa 41 dB(A) zur Nachtzeit. Zur Tagzeit und zur Nachtzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu etwa 18 dB(A). Dabei werden aber die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) zur Tagzeit aber weiterhin um mehr als 5 dB(A) unterschritten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte um ca. 4 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass lediglich das Plangebiet selbst für den Summenpegel aus



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

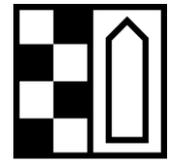
Vorbelastung und Zusatzbelastung relevante Lärmimmissionen an diesen Immissionsorten hervorrufen. Es wird daher auch in Summenbetrachtung mit einer möglichen Vorbelastung davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 weiterhin eingehalten werden. Die Pegelanhebung zur Tag- und Nachtzeit wird als zumutbar angesehen.

## Immissionsort IO28

Am westlich des Plangebietes gelegenen Immissionsort im Außenbereich (für Außenbereiche werden die Orientierungswerte eines Mischgebietes herangezogen) ergeben sich durch die Betriebe im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu etwa 40 dB(A) zur Tagzeit und etwa 28 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Bebauungsplan Nr. 2.2a festgesetzten Lärmemissionskontingente ergeben sich zulässige Lärmimmissionen von bis zu etwa 53 dB(A) zur Tagzeit und etwa 39 dB(A) zur Nachtzeit. Zur Tagzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu etwa 13 dB(A). Dabei werden aber die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) aber weiterhin um etwa 7 dB(A) unterschritten. Zur Nachtzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu etwa 11 dB(A). Dabei werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 45 dB(A) aber weiterhin um ca. 6 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass lediglich das Plangebiet selbst für den Summenpegel aus Vorbelastung und Zusatzbelastung relevante Lärmimmissionen an diesen Immissionsorten hervorrufen. Es wird daher auch in Summenbetrachtung mit einer möglichen Vorbelastung davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 weiterhin eingehalten werden. Die Pegelanhebung zur Tag- und Nachtzeit wird als zumutbar angesehen.

## Immissionsort IO29

Am westlich des Plangebietes gelegenen Immissionsort im Außenbereich (für Außenbereiche werden die Orientierungswerte eines Mischgebietes herangezogen) ergeben sich durch die Betriebe im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu etwa 46 dB(A) zur Tagzeit und etwa 34 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Bebauungsplan Nr. 2.2a festgesetzten Lärmemissionskontingente ergeben sich zulässige Lärmimmissionen von bis zu etwa 54 dB(A) zur Tagzeit und etwa 40 dB(A) zur Nachtzeit. Zur Tagzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu etwa 8 dB(A). Dabei werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) aber weiterhin um etwa 6 dB(A) unterschritten. Aufgrund der Situation vor Ort kann davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen an diesen Immissionsorten hauptsächlich vom Plangebiet hervorgerufen werden. Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Orientierungswerte derzeit um 3 dB(A) unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung. Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Orientierungswerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar. Liegt die Vorbelastung im Bestand 3 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei deutlich weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

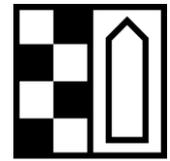
„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Zur Nachtzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu etwa 6 dB(A). Dabei werden aber die Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 45 dB(A) aber weiterhin um ca. 5 dB(A) unterschritten. Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Orientierungswerte derzeit um 3 dB(A) unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung. Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Orientierungswerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1,2 dB(A) und somit zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 ist in der Regel bei einer Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes nicht möglich. Dies ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm übereinstimmen, die TA Lärm aber keine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellt. So genügen i.d.R. bereits 2 Betriebe, welche nach der Systematik der TA Lärm genehmigt werden (der erste Betrieb darf ausschöpfen, der zweite muss die Immissionsrichtwerte um 6dB(A) unterschreiten), dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Liegt die Vorbelastung im Bestand 3 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei deutlich weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Die Pegelanhebung zur Tag- und Nachtzeit wird als zumutbar angesehen.

## Immissionsorte IO30 bis IO35

An den nördlich des Plangebietes gelegenen Immissionsorten im Gewerbegebiet ergeben sich durch die Betriebe im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) zur Tagzeit und 46 dB(A) zur Nachtzeit. Durch die im Bebauungsplan Nr. 2.2a festgesetzten Lärmemissionskontingente ergeben sich zulässige Lärmimmissionen von bis zu ca. 61 dB(A) zur Tagzeit und bis zu ca. 48 dB(A) zur Nachtzeit. Zur Tagzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu 10 dB(A). Dabei werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) aber weiterhin um mehr als 4 dB(A) unterschritten. Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Orientierungswerte derzeit um 3 dB(A) unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung. Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Orientierungswerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1,5 dB(A) und somit zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 ist in der Regel bei einer Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes nicht möglich. Dies ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm übereinstimmen, die TA Lärm aber keine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellt. So genügen i.d.R. bereits 2 Betriebe, welche nach der Systematik der TA Lärm genehmigt werden (der erste Betrieb darf



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

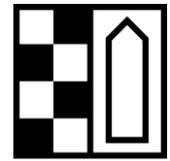
„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

ausschöpfen, der zweite muss die Immissionsrichtwerte um 6dB(A) unterschreiten), dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Liegt die Vorbelastung im Bestand 3 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei deutlich weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Zur Nachtzeit beträgt die Pegelanhebung bis zu ca. 9 dB(A). Dabei werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 50 dB(A) aber weiterhin um ca. 2 dB(A) unterschritten. Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Orientierungswerte derzeit um 3 dB(A) unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu einer Überschreitung des Orientierungswertes in Summe mit der Vorbelastung um ca. 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Orientierungswerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 2,1 dB(A) und somit zu einer Überschreitung der Orientierungswerte. Eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 ist in der Regel bei einer Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes nicht möglich. Dies ergibt sich aus dem Sachverhalt, dass zwar die Orientierungswerte der DIN 18005 im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm übereinstimmen, die TA Lärm aber keine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellt. So genügen i.d.R. bereits 2 Betriebe, welche nach der Systematik der TA Lärm genehmigt werden (der erste Betrieb darf ausschöpfen, der zweite muss die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) unterschreiten), dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Liegt die Vorbelastung im Bestand 3 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei ca. 1,2 dB(A). Eine Pegelzunahme um ca. 1 dB(A) ist i.d.R. unterhalb der Wahrnehmbarkeit. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Die Pegelanhebung zur Tag- und Nachtzeit wird als zumutbar angesehen.

## **Schalltechnische Begründung der Zulässigkeit der ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen**

Die BauNVO sieht gemäß der Definition in § 8 in einem Gewerbegebiet (GE) die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, explizit im Abs. 3 Nr. 1 vor. Auch die TA Lärm gibt einen, gegenüber dem Tagesimmissionsrichtwert um 15 dB(A) strengeren Immissionsrichtwert für schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachtzeit (Schlaf- und Kinderzimmer) vor und geht somit auf diese ausnahmsweise zulässige Nutzung ein. Herauszuheben ist neben der ausnahmsweisen Zulässigkeit insbesondere, dass die Grundfläche gegenüber der Baumasse untergeordnet ist. Dies bedeutet, dass kein Wohnen im Gewerbegebiet entsteht, sondern das



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Wohnen der gewerblichen Nutzung untergeordnet ist und die wesentliche Gebietsdefinition in Abs. 1 „der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ gewahrt bleibt.

## **Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebietes**

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird intern nach §1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert.

Es wurde das Plangebiet in einen Bereich mit einer relevanten Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen und in einen Bereich, in dem die Einschränkung so geregelt ist, dass die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) gewahrt bleibt, eingeteilt. Diese zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 geregelt.

In der Normgebung ist nicht definiert, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $LWA/m^2 = 60 \text{ dB(A)}$  vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schalleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Für die Teilfläche 20 (GE 20) wird ein Emissionskontingent von tags LEK = 68,5 dB(A) und nachts LEK = 56,5 dB(A) vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht.

## **Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen**

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z. B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

## **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Da bestehende Gewerbegebietsflächen überplant werden, ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt.

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 18.2 Trennungsgebot

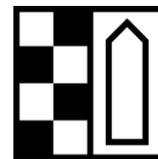
Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bzgl. der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfall-Betriebe) ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ziel ist die Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Störfallbetriebe bzw. Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden bzw. Teil eines Betriebsbereiches wären, sind im Zuge der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird eingehalten, wodurch die Schutzbedürftigkeit und gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

## 19 Oberirdische Freileitung

Das Plangebiet wird durch eine 110-kV-Freileitung überspannt. Der Verlauf ist nachrichtlich in der Planzeichnung hinterlegt. Maßgeblich sind die Grenzen der jeweils 17,50 m beidseits der Leitungsachse umfassenden Schutzzone, welche ebenfalls nachrichtlich dargestellt sind. Zudem gilt das einschlägige Unterbauungshöhenraster, das die maximal zulässige Bauhöhe angibt. Die in den textlichen Hinweisen formulierten Auflagen und Hinweise für die 110-kV-Freileitung mit beidseitiger Schutzzone sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Lage und Ausmaße der Maste, der Leitungsachse und der Schutzzone die in der Örtlichkeit vorhandenen Verhältnisse maßgeblich sind, was in der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsverfahren) entsprechend berücksichtigt wird.

## 20 Vorbeugender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Die (bauliche) Nutzung der Flächen ermöglicht eine Bebauung nach Industrieaufrichtlinie, hierbei kann ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich sein. Dementsprechend ist aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes generell die Notwendigkeit einer Löschwasserversorgung im Grundsatz von 192 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden in Betracht zu ziehen. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 21 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Bodendenkmäler bekannt.

- Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7427-0015)
- Bodendenkmal "Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7527-0196)

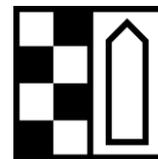
Die räumlichen Umgriffe der vermuteten Lage gemäß Bayerischen Vermessungsverwaltung werden in die Planzeichnung aufgenommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der gesamte Umgriff der Denkmäler teilräumlich bereits überbaut und genutzt wird. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

## 22 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

Neu errichtete Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses nach geltendem Energiestandard erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß § 3 EEWärmeG verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Innerhalb des Plangebietes wird die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut. Verpflichtend sind eine extensive Dachbegrünung und PV-Anlagen umzusetzen, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. In Kombination sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen zu realisieren, welche mit



# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

einer Ertragssteigerung einhergehen. Durch die Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

## 23 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

## 24 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 127.200 m <sup>2</sup>	100 %
Gewerbegebiet (GE)	ca. 88.450 m <sup>2</sup>	69 %
Mischgebiet (MI)	ca. 13.500 m <sup>2</sup>	11 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 25.200 m <sup>2</sup>	19 %
Fläche für Versorgung (Trafostation)	ca. 50 m <sup>2</sup>	1 %

## 25 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung i. d. F. vom 23.05.2025

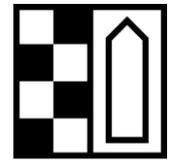
Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise i. d. F. vom 23.05.2025

Teil C: Begründung mit Umweltbericht i. d. F. vom 23.05.2025

## 26 Anlage des Bebauungsplanes

Anlage 1 Schallgutachten, Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA21-265-G04-T01-E01-01, vom 11. März 2025

Anlage 2 Schallgutachten, Schalltechnische Untersuchung zum Nachweis der Lärmemissionskontingente; Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen an den Wohnnutzungen im Plangebiet, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung LA21-265-G04-T02-E01-01-AUSLEGUNG, vom 11. März 2025



Stadt Günzburg

# Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

## 27 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 23.05.2025



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert



Bearbeiter:

M.Eng. Alexander Frey

Stadt Günzburg, den .....

.....  
Gerhard Jauernig, Oberbürgermeister