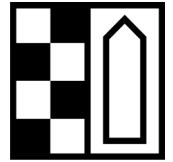


Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

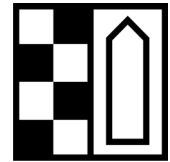
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ mit integriertem Umweltbericht und Grünordnungsplan

Begründung Entwurf 20.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Verfahrensablauf und Grundlagen	3
1.1	Verfahrensablauf	3
2	Anlass, Ziele und Erfordernis sowie Inhalt der Planung.....	3
3	Lage des Plangebietes und städtebauliche Ausgangsposition.....	4
3.1	Lage im Stadtgebiet / Bestand und derzeitige Nutzung.....	4
3.2	Erschließung.....	4
4	Rahmenbedingungen der Planung.....	5
4.1	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	5
4.1.1	Flächennutzungsplan	5
4.1.2	Bestehender Bebauungsplan Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ 1. Änderung.....	5
4.2	Bestehende Untersuchungen und Gutachten	6
4.2.1	Altlasten	6
4.2.2	Schallgutachten.....	7
4.2.3	Verkehr.....	12
5	Integrierter Umwelbericht / Umweltprüfung.....	12
5.1	Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffes.....	13
5.2	Bilanzierung des forstrechtlichen Eingriffes.....	17
5.3	Sonstige umweltrelevante Betrachtungen	18

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

	Sonstige Schutzgebiete	18
	Emissionen, Abfall und Abwasser.....	19
	Energieverwendung	19
5.4	Klimaschutz und Klimawandelanpassung	19
6	Begründung der Festsetzungen	20
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	20
6.2	Art der baulichen Nutzung.....	21
6.2.1	Gebietscharakter	21
6.2.2	Art der zulässigen Nutzung	21
6.3	Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.4	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen.....	23
6.5	Bauweise.....	24
6.6	Bestehende Leitungen im Plangebiet.....	24
6.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung.....	24
6.8	Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung.....	25
6.9	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....	25
	Niederschlagswasser / Bodenversiegelung	25
	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	25
7	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	26
8	Städtebauliche Statistik.....	26
9	Anlagen	27

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 2 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

Mit der im Jahr 2019 rechtskräftig gewordenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ auf der Gemarkung Deffingen wurde das gesamte Grundstück des Freizeitresorts mit allen Attraktionen und dem Feriendorf sowie allen begleitenden Einrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze in einem Bebauungsplan zusammengefasst. Mit enthalten im Geltungsbereich dieses Planes sind auch die umgebenden Waldflächen, gliedernde private Grünflächen sowie Teile des Winterbachtals, die im Eigentum des Betreibers sind und dem Ausgleich dienen.

Erst vor Kurzem wurde ein 2. Änderungsverfahren durchgeführt, mit dem auf einer Teilfläche des Parkplatzes (Sondergebiet SO-2) zukünftig zusätzliche Attraktionen zulässig werden.

Für die Erweiterung des Sondergebietes 5 (SO-5 Mitarbeiterwohnen) mit dem damit einhergehenden Eingriff in die angrenzende Waldfläche zwischen den Sondergebieten 5 und 3 (SO-3 Feriendorf) sowie für Änderungen der maximalen Gebäudehöhe im Bereich Admin- und Verwaltung im Sondergebiet 2 (SO-2 Freizeitpark) soll nun eine 3. Bebauungsplanänderung herbeigeführt werden.

Für dieses Verfahren wurde am 23.10.2023 ein Änderungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Günzburg gefasst mit dem Ziel, mehr Fläche für das Mitarbeiterwohnen zu ermöglichen sowie höhere Gebäude im Bereich Admin und Verwaltung zuzulassen.

Da durch die Änderungsplanung zwar nur bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan überplante Flächen betroffen sind, die Änderungen jedoch auch festgesetzte Waldflächen betreffen, soll die Änderung im Regel-Verfahren durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren soll nicht zur Anwendung kommen.

Im nächsten Schritt wurden mit dem Vor-Entwurf dieser Änderung die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nach diesem Verfahrensschritt wurden die eingegangenen Stellungnahmen aufgearbeitet, so dass nun mit der geringfügig überarbeiteten Entwurfsplanung die förmliche Beteiligung erfolgen kann. Wenn sich daraus dann keine größeren Fragestellungen ergeben, soll zügig der Satzungsbeschluss erfolgen.

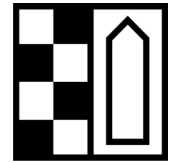
2 ANLASS, ZIELE UND ERFORDERNIS SOWIE INHALT DER PLANUNG

Die Betreiber des Freizeitparks LEGOLAND in Günzburg planen auf Grund des stark gestiege-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 3 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

nen Bedarfes weitere Unterkünfte für Mitarbeiter in unmittelbarer Nähe zum Freizeitpark. Dazu soll die bestehende Sondergebietsfläche 5 (SO-5) nach Osten erweitert werden. Als weitere Änderung soll eine PKW-Parkierung für Mitarbeiter ermöglicht werden.

Dadurch wird es erforderlich, die östlich angrenzende Waldfläche zu verkleinern, die Waldfläche neu in Wald- und Waldrandflächen zu ordnen sowie die Baugrenzen und Waldabstandsflächen neu zu definieren. Auch die privaten Grünflächen am Rand des Sondergebietes SO-5 werden mit der Planung angepasst und zur Waldfläche hin erweitert.

Gleichzeitig soll im nördlichen Teilbereich des Sondergebietes 2 (SO-2) die zulässige Gebäudehöhe im Admin- und Verwaltungsbereich angehoben werden, um auch hier den gewachsenen Anforderungen zu entsprechen.

Die vorhandene Eingrünung des Gebietes durch den umgebenden Wald- und Waldrandstreifen sowie die Erschließung bleiben mit entsprechenden Vorgaben unverändert. Die Regelung zum naturschutzfachlichen Eingriff / Ausgleich sowie Ersatzaufforstung werden mit der Bebauungsplanänderung angepasst.

3 LAGE DES PLANGEBIETES UND STÄDTEBAULICHE AUSGANGSPPOSITION

3.1 Lage im Stadtgebiet / Bestand und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans 81 befindet sich im Süden der Stadt Günzburg südlich der Bundesautobahn A 8. Der Änderungsbereich liegt im Norden des inneren Freizeitparks mit Attraktionen und südlich der Zufahrtsstraße zum Feriendorf.

Das Plangebiet der Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Derzeit befinden sich im Änderungsbereich bereits Verwaltungs- und Werkstattgebäude (SO-2), Gebäude mit Mitarbeiterwohnungen (SO-5) und teilweise Wald- bzw. Waldrandflächen unterschiedlicher Ausprägung.

3.2 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Freizeitparks LEGOLAND erfolgt über einen Kreisverkehr mit Anbindung an die Bundesstraße B16 und weiter an die Bundesautobahn A8. Der Bereich für Admin und Verwaltung sowie für Mitarbeiterwohngebäude wird über die Zufahrtsstraße zwischen dem Kreisverkehr und dem Feriendorf erschlossen.

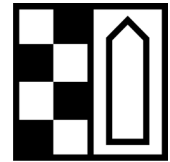
Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben unverändert bestehen.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 4 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt das Plangebiet als Sondergebietsfläche, den trennenden Waldstreifen als Wald bzw. Gehölzfläche dar. Dieser Waldstreifen wird durch die hier vorliegende 3. Bebauungsplanänderung um 0,44 ha verkleinert. Die Planung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

4.1.2 Bestehender Bebauungsplan Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ 2. Änderung

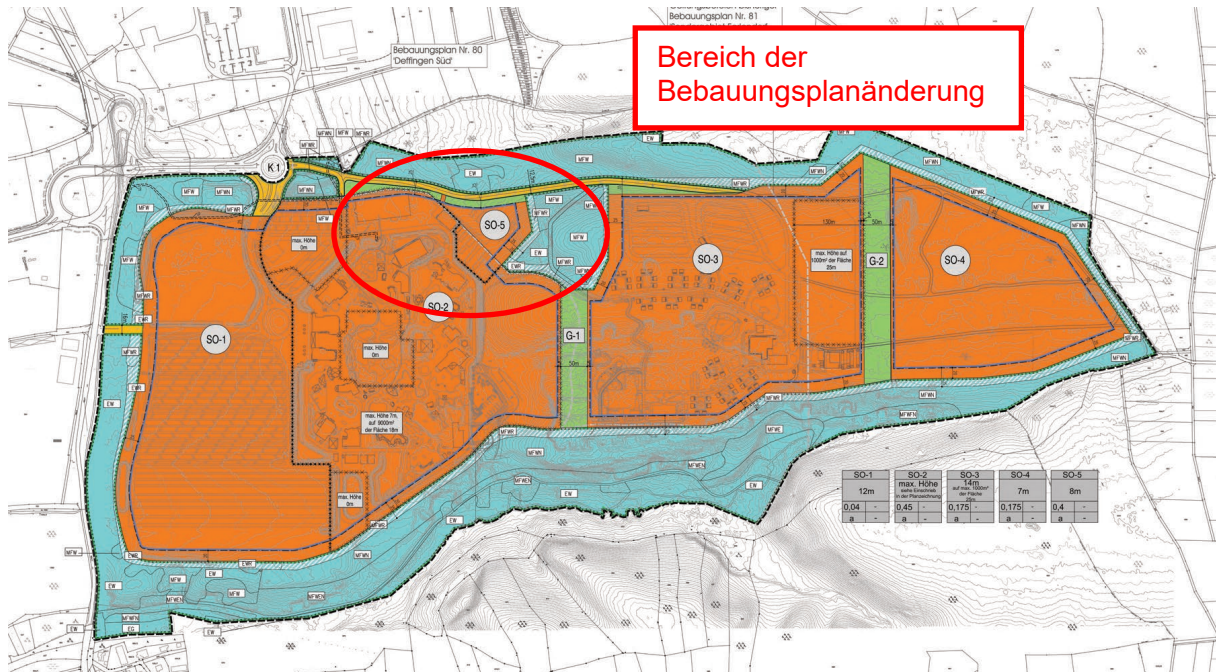
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 81, Stand nach 2. Änderung, beinhaltet im Plangebiet der 3. Änderung folgende Flächen:

- eine nördliche Teilfläche des Sondergebietsfläche SO-2, im Änderungsbereich soll lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe angepasst werden
- die Sondergebietsfläche SO-5 für Mitarbeiterwohnen, die in östliche Richtung erweitert wird und
- eine 2,8 ha große Waldfläche, die durch die Veränderung des SO-5-Bereiches um 4.420 m² verkleinert wird.

Durch die Veränderung der Geometrie der Waldfläche werden die Wald- und Waldrandflächen entsprechend angepasst. In der erweiterten SO-5-Fläche werden die Baugrenzen und die Waldabstandsflächen auf die neuen Waldgrenzen angepasst. Um zukünftig kompakter und flächenschonender bauen zu können, wird die zulässige Gebäudehöhen für die Mitarbeiter- und Sozialgebäude auf maximal 11 m erhöht.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung



rechtkräftiger Bebauungsplan Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ mit Darstellung des Bereichs der 3. Änderung

4.2 Bestehende Untersuchungen und Gutachten

4.2.1 Altlasten

Unveränderter Auszug aus dem Bebauungsplan 81:

Nach dem Krieg wurde Munition aus einem weiteren Umgriff auf dem Gelände mittels Sprengung vernichtet und dadurch teilweise auf dem Gelände wieder verteilt. Abbauprodukte der Sprengmittel haben das Grundwasser belastet. Die Sanierung der Bodenverunreinigungen aus den Hinterlassenschaften der früheren Luftwaffenmunitionsanstalt Kötz (MUNA), Altlastenkataster Nr. 77400831, ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Fläche ist jedoch noch nicht aus dem amtlichen Altlastenkataster entlassen, weil das Grundwasser noch Restbelastungen zeigt.

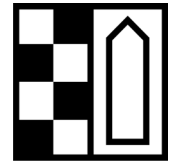
Für das Plangebiet besteht im Hinblick auf Altlasten die Freigabe für die Nutzung als Industrie-/Gewerbegebiet. Für andere Nutzungen sind weitere Untersuchungen erforderlich. Spezielle Verdachtsflächen sind nicht mehr vorhanden.

Die Nutzung als Freizeitpark kann gegenüber der Nutzung als Industrie-/Gewerbegebiet als etwas empfindlicher angesehen werden. Ein Belastungsrisiko wird als gering angesehen. Entscheidend ist, dass mindestens die oberen Bodenschichten bezogen auf den Pfad Boden-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 6 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

Mensch unbelastet sind. Um Gefährdungen auszuschließen können im Rahmen der Geländemodellierung entsprechende freigegebene Rohböden bzw. zugefahrenes unbelastetes Bodenmaterial herangezogen werden. Als Vorsorgemaßnahme wird bezogen auf den Pfad Boden-Nutzpflanze der Anbau von Nutzpflanzen grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Grundwasser-Monitoring im Bereich des Bebauungsplanes läuft weiter. Die entsprechenden Messstellen müssen weiterhin zugänglich sein oder gegebenenfalls versetzt werden.

Zur Überprüfung, ob bezüglich der Nutzung als Freizeitfläche im Hinblick auf § 18 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) keine Gefährdung im bodenschutzrechtlichen Sinn ausgeht, ist baubegleitend zu Bauvorhaben ein Sachverständiger hinzuzuziehen (siehe Hinweise und nachrichtliche Übernahmen).

4.2.2 Schallgutachten

Bei der Aufstellung sowie auch bei den Änderungsplanungen von Bebauungsplänen ist die Betrachtung von Schallauswirkungen ein zentrales Thema. So wurde auch jetzt eine aktuelle Untersuchung durchgeführt, obwohl keine relevanten Veränderungen der bisher errechneten Ergebnisse zu erwarten waren. Bei den Gebäuden im erweiterten Sondergebiet SO-5 handelt es sich nur um Mitarbeiterwohnen und Sozialgebäude. Gleichzeitig werden im Sondergebiet SO-2 nur in einem Teilbereich des Geltungsbereiches lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe verändert und kleinere Flächenverschiebungen vorgesehen.

Wie in der Stellungnahme der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA18-244-G07-01 vom 7.07.2023 zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 ausgeführt wird, werden durch die Verkleinerung der Kontingentsfläche SO-2 die Lärmimmissionskontingente im Umfeld geringfügig reduziert. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch werden somit weiterhin erfüllt und es werden keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen hervorgerufen. Auch mit der geringfügigen Reduzierung der Kontingentsfläche SO-2 ist der Betrieb der Legoland Deutschland Freizeitpark GmbH weiterhin sichergestellt und somit eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes gewährleistet.“

Bereits in den vorangehenden Untersuchungen wurden für alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 entsprechende Schallkontingentierungen vorgenommen.

Kontingentierung

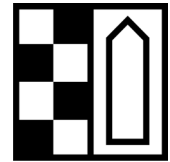
Der Sinn der Schallkontingentierung ist, durch die Festsetzung von Emissionskontingenten zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles führen.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 7 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

(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 Sondergebiet 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 "Schallschutz im Städtebau" (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen.

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

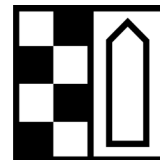
Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 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

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 8 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Resultierend aus den Festlegungen sind im Gesamtgeltungsbereich nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die im Bebauungsplan Nr. 81 festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 06.00 h) überschreiten.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist für jede Maßnahme zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich ergibt. Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

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 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, tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen. Dies gilt 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 unter dem Immissionskontingent liegt.

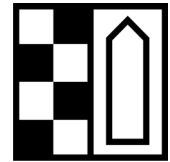
Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (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

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 9 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

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.

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.

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.

Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung

Westlich des Plangebietes verläuft die B16 und nördlich die Bundesautobahn A8. Von diesen Verkehrswegen werden erheblich Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" die einzuhaltenden Anforderungen.

Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmi-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 10 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

gungsplanung zu führen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „LEGOLAND Allee“. Es wird davon ausgegangen, dass im schlechtesten Fall alle daraus resultierenden Fahrbewegungen aus bzw. in dieselbe Richtung erfolgen und somit sämtliche PKW auf der „LEGOLAND Allee“ nach Westen fahren.

Bei 2400 PKW-Fahrten mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich nach einer überschlägigen Berechnung am Immissionsort IO02 ein Beurteilungspegel von etwa 49 dB(A) zur Tagzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 65 dB(A) zur Tagzeit deutlich unterschritten. Somit werden keine schutzbedürftigen Nutzungen unzumutbar durch den planbedingten Fahrverkehr mit Lärmimmissionen belastet.

Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Interne Betrachtung der Lärmsituation im Plangebiet

Um mögliche interne Beeinträchtigungen benachbarter und sich evtl. gegenseitig störender Nutzungen zu erkennen, wurde im Zuge der Planaufstellung des Gesamt-Bebauungsplanes Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“, 1. Änderung und des dazu erstellten Gutachtens eine weitere Berechnung durchgeführt, um die gegenseitigen Beeinträchtigungen innerhalb des Bebauungsplangebietes durch das Nebeneinander von Freizeitpark / Attraktionen und z.B. Übernachtungsmöglichkeiten / schutzbedürftige Einrichtungen aufzuzeigen.

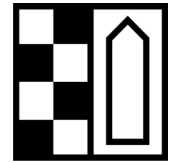
Rechnerisch wurde damals nachgewiesen, dass sowohl innerhalb der Flächen für das Mitarbeiterwohnen im Sondergebiet SO-5 als auch in Bereichen mit Beherbergungsnutzung z.B. im Feriendorf die Immissionsrichtwerte z.B. eines Mischgebietes sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten werden. Entsprechend diesen Ergebnissen ist auch für den Änderungsbereich nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung untereinander zu rechnen.

Neben dieser rechnerischen Betrachtung sprechen auch andere Gründe dafür, dass keine Beeinträchtigungen der Nutzungen untereinander entstehen werden. Bei dem Freizeitresort handelt es sich derzeit um einen einzelnen Betreiber. Dieser sollte nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Gründen so handeln, dass es zu keinen Interessenskonflikten innerhalb des Freizeitparks kommen wird. Schutzbedürftige Einrichtungen als auch Störungen können z.B. durch entsprechende Planungen oder Regelungen durch den Betreiber selbst beeinflusst werden. Selbst wenn zukünftig verschiedene Eigentümer mit Betrieben unterschiedlicher Ausrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes agieren, sollte erwartet werden, dass

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 11 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

das gemeinsame Interesse an einem funktionierenden Freizeitresort im Vordergrund steht.

Die schwerpunktmäßige Ausrichtung des Parks auf die Zielgruppe „Kinder und Jugendliche bis 15 Jahre“ lässt im Grunde keine größeren nächtlichen Aktivitäten zu, die zu Störungen in Ruhezeiten führen.

4.2.3 Verkehr

Die verkehrliche Ausgangssituation wird sich durch die geplanten zusätzlichen Wohnungen für Mitarbeiter und den sonstigen Änderungen (Anpassung der Gebäudehöhen) im Plangebiet nicht ändern.

Durch die erweiterte Wohnnutzung und den hierfür vorgesehenen ca. 36 Stellplätzen wird nur ein unwesentlicher Verkehr erzeugt. Es ist vielmehr anzunehmen, dass durch das Angebot von Wohnungen auf dem Gelände zukünftig Pendlerverkehr von Mitarbeitern aus Günzburg oder der Umgebung reduziert werden kann.

Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass durch die Planänderungen keine nachhaltigen Verschlechterungen im Hinblick auf die Verkehrssituation entstehen.

5 INTEGRIERTER UMWELBERICHT / UMWELTPRÜFUNG

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 81 wurden umfangreiche umweltbezogene Untersuchungen durchgeführt und eine entsprechende Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Schutzgüter wurden zusätzlich verbal betrachtet und bewertet. Daraus resultierend wurden entsprechende grünordnerische Maßnahmen sowie interne und externe Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und umgesetzt. Auch zur Minimierung von Eingriffen wurden Vorgaben erarbeitet und festgesetzt. Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass durch die im Plangebiet zulässigen Eingriffe keine ökologischen Defizite verbleiben (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ mit integriertem Umweltbericht und Grünordnungsplan – Anlage 1 Bilanzierungen zum Umweltbericht). Die Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend durchgeführt.

In der Betrachtung der 1. Bebauungsplanänderung wurde der Kompensationsfaktor für die Sondergebietsflächen SO-1, SO-2 und SO-5 wie auch für die privaten Grünflächen auf den Wert 0,2 angeglichen. Das bedeutet, dass sowohl für das Sondergebiet SO-1 (Parkplatzfläche) als auch für den eigentlichen Freizeitpark mit Attraktionen (SO-2) sowie das Mitarbeiterwohnen (SO-5) und auch die privaten Grünflächen die gleichen Bewertungsmaßstäbe angesetzt wurden. Somit besteht in der naturschutzfachlichen Betrachtung kein Unterschied zwischen den darin festgesetzten Nutzungsarten.

Durch den Eingriff in den Waldstreifen entsteht jedoch ein Eingriff, der entsprechend auszugleichen ist. Es sind also Anpassungen der Eingriff/Ausgleichs-Bilanz erforderlich.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 12 von 27

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

5.1 Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffes

Bei der Neubetrachtung im Zuge der 3. Änderung wird auf der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 durchgeführten Vorgehensweise und deren Bilanzierungsergebnisse aufgebaut. Dabei soll der bisher zugrunde gelegte und heute rechtswirksame naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichs-Maßstab weiterhin bestehen bleiben.

Für die Flächennutzungsplanfortschreibung (1. Änderung) und für den Bebauungsplan Nr. 80, wurde durch das Planungsbüro Prof. Dr. Jörg Schaller eine umfangreiche „Struktur- und Standortkartierung zur Eingriffsbilanzierung (24.11.1999)“ vorgenommen. Diese dokumentierte den Geländezustand nach Entmunitionierung und wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 auf allen bisher noch nicht bilanztechnisch erfassten Flächen als Bestandgrundlage verwendet. Für die weiteren Verfahren wird auf dieser Basis aufgebaut.

Durch die 3. Änderungsplanung vergrößert sich die Sondergebietsfläche 5 (SO-5) sowie die daran angrenzende private Grünfläche um zusammen 4.420 m² auf bisher als Waldfläche festgesetzte Flächen, die dadurch verloren gehen. Die Waldfläche bildet gemeinsam mit der angrenzenden Grünfläche 1 (G-1) den Abstandspuffer zwischen dem Freizeitpark (SO-2) mit Mitarbeiterwohnen (SO-5) und dem Feriendorf SO-3). Die verbleibende Waldfläche muss durch die Verschiebung der Waldrandfläche in Richtung Osten in Teilen neu geordnet werden um eine neue, den Wald umgebende Waldrandfläche aufzubauen.

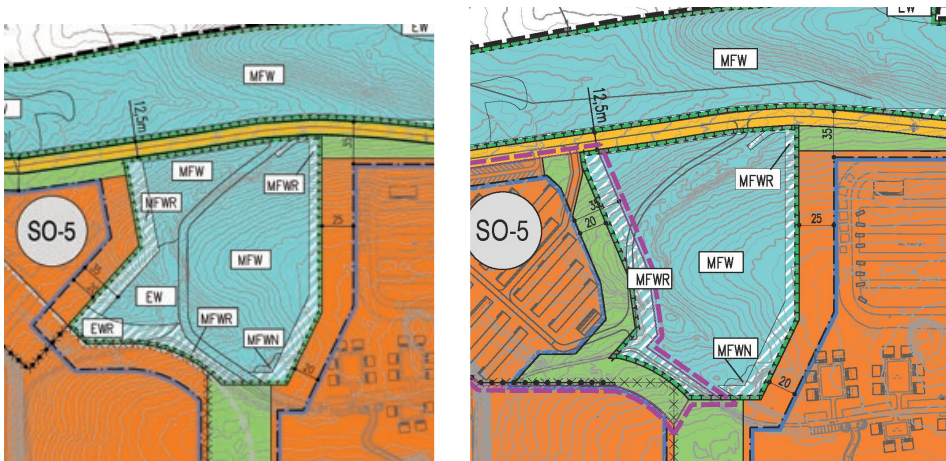


Abbildung bisherige Waldfläche neu geordnete Waldfläche

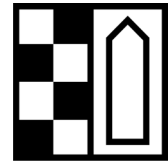
Durch die Veränderung entsteht ein Verlust von 4.420 m² Waldfläche.

In der Bilanzierung zum Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81, bei der damals die Ausgangsbasis für die zusammenfassende Betrachtung des Gesamtgrundstückes

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 13 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

des Freizeitresorts LEGOLAND geschaffen wurde (Anlage 1 zur Begründung – Bilanzierungen zum Umweltbericht vom 25.01.2019) wurden folgende Werte zu Grunde gelegt:

Tab.: Berechnung der Kompensationspotentiale

Art der Nutzung/Festsetzung	Faktor
Sondergebietsflächen SO-1 bis SO-5	0,2
Private Grünflächen G1 und G2	0,2
MF-W und EW - Erhaltung und Entwicklung von Laubmischwald und MF-WR Erhaltung und Entwicklung von Waldrand	0,8
MF-WF - Erhaltung und Entwicklung von Feucht- und Bruchwald mit naturnaher Gestaltung des Winterbaches	1,5
MF-WN - Wieder- / Erstaufforstung von Laubmischwald	0,7
MF-WEN) - Wieder- / Erstaufforstung von edellaubholzreichem Laubmischwald	0,7
MF-WFN - Wieder- / Erstaufforstung von Feucht- und Bruchwald mit naturnaher Gestaltung des Winterbaches	1,5

Die damals festgelegten Bewertungsansätze und Faktoren werden unverändert weitergeführt. Das bedeutet, dass es für die Bilanz keine Rolle spielt, ob eine Fläche als Sondergebietsfläche SO oder als private Grünfläche festgesetzt ist, da es mit der gleichen ökologischen Wertigkeit in die Bilanz eingeht. Relevant für die naturschutzfachliche Bilanz ist jedoch, wenn vorherige Waldflächen zu Sondergebiets- oder Grünflächen werden.

Im Zuge der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu Veränderungen in der Bilanzierung der zusätzlichen Waldrodungsflächen, die wiederum Auswirkungen auf den naturschutzfachlichen Ausgleich haben. Die Veränderungen begründen sich durch die Vergrößerung des Sondergebietes SO 5 für Mitarbeiterwohnungen sowie der Festsetzung einer privaten Grünfläche, die auf bisherigen Waldflächen ausgewiesen wird.

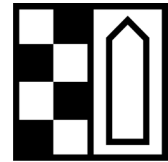
Diese Veränderungen auf den vorherigen Waldflächen lösen einen Kompensationsbedarf aus. Nachdem die vorgenannte Tabelle bereits das errechnete Kompensationspotential feststellt, können weitere Veränderungen auf der Ebene des Kompensationspotentials verrechnet werden. Berechnet werden hierbei nur die tatsächlichen Änderungsflächen (vorher: Wald- und

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 14 von 27

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

Waldrandflächen, nachher: Waldrandflächen, private Grünflächen, Sondergebietsflächen).

Tab.: Übersicht der tatsächlichen Veränderungen der gesamten Waldfläche (im Änderungsbe-
reich)

Art der Nutzung/Festsetzung auf Waldflä- chen	Vorher m ²	Nachher m ²	Veränderung +/-
MF-W und MF-WN - Erhaltung und Ent- wicklung von Laubmischwald	3.185	0	- 3.185
EWR – Entwicklung / Neuanlage eines gestuften Waldmantels, Waldrandes	1.312	0	-1.312
MF-WR Erhaltung und Entwicklung eines gestuften Waldmantels, Waldrandes	3.054	3.133	+79
Private Grünfläche	0	2.054	+2.054
Sondergebietsfläche SO-5	-	2.364	+2.364
Summe	7.551	7.551	

Tab.: Berechnung der Veränderung des Kompensationspotentials

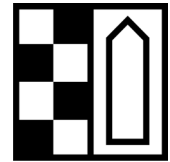
Art der Nutzung/Festsetzung	Größe in ha	Faktor	Kompensations- potential
Verlust von Kompensationspotential:			
MF-W und MF-WN - Erhaltung und Ent- wicklung von Laubmischwald	0,319	0,8	0,26
EWR – Entwicklung / Neuanlage eines gestuften Waldmantels, Waldrandes	0,131	0,7	0,09
MF-WR Neuanlage eines gestuften Wald- mantels, Waldrandes	0,008	0,7	0,01
Summe			0,36

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 15 von 27

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

Stattdessen entsteht folgendes Kompensationspotential:			
Private Grünfläche	0,205	0,2	0,04
Sondergebietsfläche SO	0,236	0,2	0,05
Summe			0,09
Vergrößerung des Defizits somit um			0,27

Durch die zusätzliche Umwandlung von Waldflächen **verringert sich das Kompensationspotential um 0,27 ha**. Für das entstehende Defizit muss ein Ausgleich geschaffen werden.

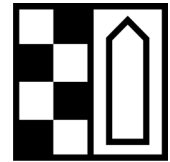
Für die Durchführung von Ersatzaufforstungsmaßnahmen im Rahmen des forstrechtlichen Ausgleiches (siehe Kapitel 5.2) stehen auf der Gemarkung Günzburg entsprechend geeignete Flächen zur Verfügung. Es handelt sich um die städtischen Flurstücke 3290, 3291 und eine Teilfläche des städtischen Flurstückes 3292 (Ackerfläche abzüglich Biotopfläche) mit insgesamt ca. 5.800 qm.



Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 16 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

Da die Möglichkeit besteht, diese Erstaufforstungen in Abstimmung mit dem Landratsamt Günzburg – Untere Naturschutzbehörde - unter Beachtung von entsprechenden ökologischen Standards auszuführen, kann hierfür ein Kompensationsfaktor von 0,7 angesetzt werden. Vorgeschlagen werden hier von der unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen:

- die Anlage des Lebensraumtypes eines Eichen-Hainbuchen-Waldes
- in Angrenzungsbereichen zu den bestehenden Biotopen und Gräben Anlage von Freiflächen / Lichtungen möglichst mit temporären Kleingewässern als Lebensraum für verschiedene Amphibien, Grasfrosch etc.. Dazu könnten entsprechende Mulden angelegt werden.
- entsprechende Waldrandgestaltung
- möglichst Anlagen von Sonderstrukturen wie Totholzbereiche, Steinriegel

Tab.: Berechnung des Kompensationspotentials auf externen Ersatzaufforstungsflächen

Ersatzaufforstung von edellaubholzreichem Laubmischwald	Größe in ha	Faktor	Kompensationspotential
Flurstücke 3290, 3291 und 3292 (Teilfläche), Gemarkung Günzburg	0,58	0,7	0,41

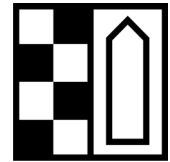
Durch die mit ökologischen Standards belegten Aufforstungen auf den Ersatzaufforstungsflächen ergibt sich **ein Kompensationspotential in Höhe von 0,41 ha.**

Das entstehende naturschutzrechtliche Defizit kann mit den Waldausgleichsflächen ausgeglichen werden.

5.2 Bilanzierung des forstrechtlichen Eingriffes

Die Verpflichtungen zum forstrechtlichen Ausgleich wurden mit der Aufstellung und Umsetzung der Maßnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes vollständig erfüllt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird in Waldflächen eingegriffen. Ca. 4.420 m² Waldflächen gehen verloren und müssen ausgeglichen werden. Die Rodung des Waldes (Änderung der Art der Bodennutzung) kann mit den genannten Ersatzaufforstungsflächen ausgeglichen werden. Der Ausgleichsfaktor ist noch genauer zu definieren.



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

	Rodungsflächen	Fläche bereits gesichert	Erforderliche Ersatzaufforstungsflächen (je nach Faktor z.B. 1,0)
Zusätzliche Rodungsflächen durch 3. Änderung B-Plan Nr. 81	4.420 m ²		4.420 m ²
Zur Verfügung stehende Ersatzaufforstungsflächen		ja	5.800 m ²

Durch die Ersatzaufforstung auf einer maximal 5.800 m² großen Fläche kann die Verpflichtung zum walddrechtlichen Ausgleich vollständig erfüllt werden.

Für die Doppelfunktion auf der Fläche mit gleichzeitigem Erzielen des forstrechtlichen und des naturschutzfachlichen Ausgleiches muss das Einvernehmen der beteiligten Behörden (untere Naturschutzbehörde und das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (ELF)) hergestellt werden. Dazu werden vor dem Satzungsbeschluss entsprechende Abstimmungen geführt.

5.3 Sonstige umweltrelevante Betrachtungen

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete (z.B. Natura-2000-Gebiete [FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete], Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete).

Natura 2000 - Fauna-Flora-Habitat-Erheblichkeitsprüfung

Nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist bei der Erarbeitung des Umweltberichtes zu Bebauungsplänen zu klären, ob die geplanten Nutzungen erhebliche Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele entsprechender Schutzgebiete haben können.

Da sich weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebietes Natura 2000-Gebiete (gemeldete FFH- bzw. Vogelschutzgebiete) befinden, kann eine erhebliche Auswirkung auf entsprechende Gebiete ausgeschlossen werden.

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Gebietes und in unmittelbarer Umgebung sind keine sonstigen Schutzgebiete vorhanden. Lediglich der Waldstreifen östlich der B16 und südlich der LEGOLAND-Allee ist

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

im Waldfunktionsplan als „Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild“ und zusätzlich entlang der B16 als „Wald mit besonderer Bedeutung für den Schutz von Verkehrswegen“ gekennzeichnet (Waldfunktionsplan, Teilabschnitt Iller (15), Stand Teilfortschreibung 2009). Diese Waldflächen werden durch die Planung nicht berührt oder verändert.

Emissionen, Abfall und Abwasser

Bereits durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 sind die im Hinblick auf Emissionen maßgeblichen Nutzungen bereits zulässig und auch realisiert (Freizeitpark mit Parkplatz). Durch die geplanten Vorhaben in den bisher noch nicht überplanten Bereichen im Plangebiet entstehen durch die Nutzung (z.B. Gebäudeheizung) sowie den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr zusätzliche Emissionen, die jedoch insgesamt keine relevanten zusätzlichen Belastungen für die Luftqualität erwarten lassen.

Für die Abfallentsorgung gelten die Bestimmungen der Abfallwirtschaftsbestimmungen des Landkreises Günzburg.

Die entstehenden Abwässer werden wie bisher über bestehende Kanäle der Stadtwerke Günzburg abgeleitet. Eine Veränderung der Kanalisation ist nicht vorgesehen.

Das bestehende Regenwassermanagement wird beibehalten und entsprechend weitergeführt.

Energieverwendung

Bei der Errichtung der Gebäude innerhalb des Plangebietes sind die Standards der aktuellen Energieeinsparverordnung anzuwenden. Dadurch wird gewährleistet, dass entsprechend hohe Anforderungen an die Wärmedämmung umgesetzt werden.

Die Überstellung von Stellplatzflächen mit Solaranlagen soll innerhalb des Geltungsbereiches in jedem Fall zulässig sein. Gleiches gilt für Solaranlagen auf den geplanten Gebäuden.

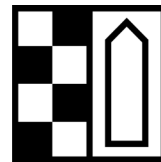
5.4 Klimaschutz und Klimawandelanpassung

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde großer Wert auf eine starke Durchgrünung und effektive Rahmeneingrünung um den Freizeitpark und dessen Einrichtungen gelegt. Mit den Entwicklungen der letzten Jahre hat sich diese Betrachtung als wichtig und sinnvoll erwiesen und soll uneingeschränkt weitergeführt werden. Mit der 3. Bebauungsplanänderung wird zwar zusätzlich in Waldflächen eingegriffen, durch die Stärkung der Waldränder in diesen Bereichen können jedoch außerhalb der Baugrenzen neue Grünflächen geschaffen werden. Durch grünordnerische Vorgaben wird gewährleistet, dass die Freiflächen ökologisch wirksam gestaltet werden.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 19 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

Festgesetzte Fassadenbegrünung und ergänzende Baumpflanzungen bilden zusätzliche Voraussetzungen für ökologische Vielfalt, Beschattung und Verdunstung.

Das vorgesehene Regenwassermanagement mit Retention und Pufferung bildet einen wesentlichen Baustein im zeitgemäßen Umgang mit Regenwasser. Das anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser wird so auf der Fläche gehalten und kann dem Kreislauf zugeführt werden.

Mit der Bebauungsplanänderung werden im Bereich SO-5 zukünftig höhere Gebäude für das Mitarbeiterwohnen zulässig. Dadurch soll bei gleichzeitiger starker Durchgrünung der Bereiche zwischen den Gebäuden eine höhere Dichte und kompaktere Bebauung ermöglicht werden. Auch in den SO-2-Flächen für die Verwaltung und Service zum Freizeitpark wird die zulässige Gebäudehöhe erhöht, um auf geringerer Fläche mehr Bauvolumen zu ermöglichen. Dadurch können weitere Eingriffe in unbebaute Flächen und insbesondere die Waldflächen vermieden werden.

Sinn der Errichtung von Wohnflächen für Mitarbeiter unmittelbar am Park ist, kurze Wege zu den Arbeitsstellen zu ermöglichen. Fahrzeugbewegungen vom Wohnort zur Arbeitsstelle fallen dadurch weg.

Mit den zusätzlichen Gebäuden für Mitarbeiterwohnungen werden auf den Dächern großflächig Photovoltaikanlagen geschaffen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen geleistet.

In Summe führen die genannten Maßnahmen dazu, die im Gesetz formulierten Zielsetzungen des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes soweit wie möglich zu erfüllen. Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung entspricht somit den heutigen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan sichert durch seine Festsetzungen die bestehenden Anlagen und Nutzungen und bietet gleichzeitig Rechtssicherheit für die geplanten Entwicklungen.

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

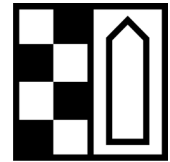
Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung umfasst einen 42.455 m² (ca. 4,3 ha) großen Teilbereich des LEGOLAND-Grundstück Fl.Nr. 1500, Gemarkung Deffingen.

Der Waldausgleich findet in einem Satelliten-Geltungsbereich auf den städtischen Flurstücken der Gemarkung Günzburg mit den Nummern 3290, 3291 und einer Teilfläche der Nummer 3292 statt (siehe Planzeichnung).

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 20 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

6.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 und 11 BauNVO

6.2.1 Gebietscharakter

Der Änderungsbereich ist größtenteils bereits als Sondergebiet Freizeitresort LEGOLAND (SO) entsprechend § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb diesem Sondergebiet Freizeitresort LEGOLAND ist nur ein Freizeitpark zulässig, der schwerpunktmäßig auf Kinder und Jugendliche bis 15 Jahre ausgerichtet ist. Durch diese Präzisierung der Nutzung wird die Zweckbestimmung der Anlagen mit einer Ausrichtung auf eine bestimmte Zielgruppe gewährleistet. Nicht bestimmbare Auswirkungen durch andere Ausrichtungen können dadurch verhindert werden.

Die Festsetzung als Sondergebiet erfolgt, um dem bereits bestehenden Freizeitpark weitergehende und maßgeschneiderte Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten und sie planungsrechtlich abzusichern.

Ein weiterer Teilbereich ist als Wald nach Waldgesetz festgesetzt.

6.2.2 Art der zulässigen Nutzung

Sondergebiet Freizeitresort

Das **Sondergebiet 2 (SO-2)** dient überwiegend der Verwaltung und dem Betrieb des Freizeitparks mit all seinen Attraktionen und Fahrgeschäften. Innerhalb dieser Fläche sind Anlagen, die für den Betrieb, die Verpflegung, die Verwaltung, für Fremdenbeherbergung sowie eingeschränkt für den Verkauf von Spielwaren etc. erforderlich sind, zulässig. Ausnahmsweise sind auch Wohnungen für Aufsichtspersonen und Mitarbeiter zulässig.

Innerhalb der Fläche hier im Norden des Sondergebietes 2 sind die Verwaltung sowie Lager- und Werkstattgebäude für den Betrieb des Parkes untergebracht.

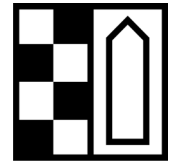
Das **Sondergebiet 5 (SO-5)** dient der Anlage von Mitarbeiterunterkünften mit Ergänzungseinrichtungen für den Aufenthalt und die Versorgung der Mitarbeiter des Freizeitresorts. Der Bedarf für gut ausgestattete und nahe an der Arbeitsstelle gelegene Unterkünfte wird in den letzten Jahren immer größer. Um Mitarbeiter an das Unternehmen zu binden und insbesondere saisonale Arbeitsplätze attraktiver zu gestalten, sind entsprechende Wohngebäude- und Sozialeinrichtungen ein ganz entscheidender Standortfaktor.

So ist vorgesehen, ergänzend zu den bereits bestehenden Unterkünften weitere Wohn- und Sozialgebäude zu errichten. Dabei soll die bestehende Infrastruktur genutzt und weiterentwickelt werden. Deshalb erscheint es naheliegend, das bestehende Sondergebiet zu erweitern und nicht in den östlichen Teil des Resorts auszuweichen.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 21 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

Ergänzend zur Bebauung sind auch entsprechende Mitarbeiterstellplätze innerhalb der Fläche zulässig.

Zulässigkeit von Verkaufsflächen

Innerhalb der Sondergebietsflächen des Änderungsbereiches sind keine Verkaufsflächen vorgesehen.

Unzulässige Betriebe und Nutzungen

Nicht zulässig sind auch mit der 3. Änderung Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadtrelevanz, sonstige Handels- und Gewerbebetriebe, Tankstelle, Wohngebäude mit Ausnahme von Wohnungen für Mitarbeiter und Aufsichtspersonen, selbständige Spielhallen sowie volksfestartige Einrichtungen wie Bierzelte und ähnliches.

Mit diesen Festlegungen soll weiterhin sichergestellt werden, dass keine Nutzungen entstehen, die die Innenstadt von Günzburg oder umgebenden Gemeinden schädigen oder aus dem Gebiet heraus Konflikte entstehen. Deshalb werden außer Wohnungen für Aufsichtspersonen und Mitarbeitern, sonstige dauerhafte und allgemeine Wohnnutzungen ausgeschlossen, so dass die Nutzung als Freizeitresort eine eindeutige Priorität erhält.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung liegt im Spannungsfeld zwischen pragmatischen städtebaulichen Festsetzungen und den Erschließungskosten, die sie auslösen. Dies war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 81 ein bedeutendes Thema, das dann in einer zweckmäßigen Betrachtungsweise und entsprechenden Festsetzungen mündete.

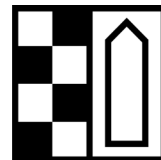
Aus den damaligen Überlegungen resultierend wurde für die Sondergebietsfläche 1 (SO-1, überwiegend für ruhenden Verkehr) eine mit 0,04 sehr geringe Grundflächenzahl bestimmt, da auf der gesamten Fläche nur in sehr begrenztem Umfang Gebäude errichtet werden sollten (vorgesehen waren bisher in geringem Umfang Hotels, Verkaufsflächen und Parkdecks). Im Sondergebiet 2 (SO-2, überwiegend für Verwaltung und Betrieb des Freizeitparks) wird bisher eine Grundflächenzahl von 0,45 festgesetzt. Neben den eigentlichen Gebäuden zählen auch zum Beispiel die Attraktionen, die Wartebereiche und Wasserflächen mit zu den Hauptanlagen, die in die Berechnung der GRZ mit einfließen. Diese Hauptanlagen sollen von Grünflächen umgeben und dadurch zониert werden.

In den Sondergebieten 3 und 4 (SO-3 und SO-4, überwiegend für Feriendorf und Service) sollen wiederum im Verhältnis zu der großen Grundstücksfläche nur in sehr geringem Umfang Gebäude ermöglicht werden. Daher ist hier jeweils eine Grundflächenzahl 0,175 festge-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 22 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

setzt.

Im Sondergebiet 5 (SO-5, überwiegend Mitarbeiterunterkünfte) ist eine einem Wohngebiet entsprechende GRZ festgesetzt.

Im Plangebiet der hier vorliegenden 3. Änderung sollen diese Werte beibehalten und nicht verändert werden.

Für Nebenanlagen wie Erschließungsflächen sowie Platz- und Wegeflächen, sofern sie nicht zu den Hauptanlagen zählen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis maximal 0,8 eingeräumt. Um die Flexibilität jedoch auf Dauer zu erhalten, wird auf eine kleinteilige Zonierung verzichtet.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als Sondergebiet festgesetzte Fläche maßgebend.

Öffentliche Erschließungsstraßen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgewiesen. Die Erschließung der Sondergebiete findet über private Straßen statt, die innerhalb der Sondergebiete gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO unter Zufahrten fallen.

6.4 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Zur Sicherung der stadtgestalterischen Belange, einer möglichen Einsicht aus der Umgebung und Einbindung in die Landschaft, werden im Plangebiet maximale Höhen für Gebäude, Attraktionen und sonstige Einrichtungen festgesetzt und in der Planzeichnung ausgewiesen.

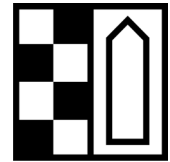
Durch die bestehende hervorragende Eingrünung des Plangebietes werden die bestehenden Gebäude und Anlagen, mit Ausnahme des Aussichtsturmes und der Königsburg, vollständig verdeckt. Auch zukünftig soll überwiegend die Höhe von Waldbäumen den Rahmen für das Maß der baulichen Entwicklungen im Freizeitpark bilden.

Im Sondergebiet 2 (SO-2) wurden im Hinblick auf das bereits erwähnte Spannungsfeld zwischen pragmatischen städtebaulichen Festsetzungen und den Erschließungskosten die diese auslösen verschiedene Flächenzonierungen mit Höhenbeschränkungen getroffen und festgesetzt. So werden zum Beispiel für Flächen für den ruhenden Verkehr, Flächen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung oder die Flächen des Minilandes, die keine höheren Gebäude oder baulichen Anlagen beinhalten, die für eine Abwassergebührenberechnung relevant sind, mit einer maximalen Höhe 0 m festgesetzt. Diese Flächenbereiche werden entsprechend in der Planzeichnung abgegrenzt. In den Bauflächen außerhalb dieser Abgrenzungen im Sondergebiet 2 sind Gebäudehöhen bis maximal 7 m zulässig. Auf maximal 9.000 m² begrenzten Flächen sind Gebäudehöhen bis maximal 18 m zulässig.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 23 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

Im Bereich für Verwaltung und Admin zeigt sich, dass die Gebäudehöhe von 7 m in Teilbereichen nicht ausreicht und einige Gebäude bis 12 m Höhe sinnvoll wären. Deshalb soll für die Teilfläche der 3. Änderung im Sondergebiet SO-2 eine weitere Höhenkategorie mit maximalen Gebäudehöhen bis 12 m zulässig werden.

Die Beschränkungen gelten jeweils für die maximalen Höhen. Wären im gesamten Geltungsbereich zum Beispiel nur Gebäude mit einer Höhe bis 7 m geplant, könnten diese auch in der Höhenkategorie „bis maximal 12 m“ realisiert werden.

Für das Sondergebiet SO-5 für Mitarbeiterwohnen ist bisher eine maximale Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt. Für zukünftige Gebäude ist eine Dreigeschossigkeit vorgesehen, um eine kompaktere und letztendlich flächenschonendere Nutzung der Bauflächen zu erzielen. Daraus resultierend wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 11 m angehoben.

6.5 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Um dem Erfordernis von Baukörpern länger als 50 m Rechnung zu tragen, wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt.

6.6 Bestehende Leitungen im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung befinden sich keine Leitungen mit entsprechenden Schutzstreifen. Bestehende Leitungen mit entsprechend festgesetzten mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen verlaufen in angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Diese bleiben somit unberührt.

6.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

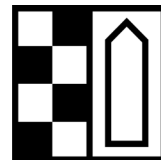
Auf einzelne Vorgaben von Pflanzgeboten innerhalb der Sondergebietsflächen wird bewusst verzichtet, da hier kein Regelungsbedarf gesehen wird. Die bisherige Erfahrung zeigt, dass im Park allein schon durch den Anspruch eine angenehme Aufenthaltsqualität zu schaffen, eine ausreichende Begrünung erfolgt. Auch wenn ein Großteil der Pflanzung aus nicht heimischen und teilweise standortfremden Arten erfolgt, ist insgesamt doch eine sehr starke Durchgrünung gegeben.

Lediglich im Sondergebiet SO-5 (Mitarbeiterwohnen) wird für fensterlose Fassaden eine Vorgabe für Fassadenbegrünungen neu aufgenommen.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 24 von 27



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

Um auch auf den Parkplatzflächen eine ausreichende Gestaltung und Durchgrünung zu gewährleisten, wird hier eine entsprechende Festsetzung getroffen. So sind im Bereich oberirdischer Stellplatzflächen für je 5 Stellplätze ein Laubbaum 1. Ordnung oder 2 Laubbäume 2. Ordnung entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auch für die mit Carports bzw. Photovoltaikanlagen überstellte Parkplatzflächen sollen Baumpflanzungen im Umfeld dieser Flächen erfolgen. Da es jedoch zu keinen Widersprüchen zur optimalen Solarnutzung kommen soll, wird die Anzahl auf 1 Baum je 15 Stellplätze reduziert. Aus dem gleichen Grund (Verhinderung von Beschattung der Solaranlagen) können diese Bäume auch im weiteren Umfeld der Stellplatzflächen angepflanzt werden.

6.8 Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Oberirdische Stellplätze für PKW sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen (z.B. breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundenen Decken). Um möglichst viel Fläche mit der Möglichkeit für Versickerung zur Verfügung zu stellen, gilt dies auch für Stellplatzflächen, die mit Carports- oder Solaranlagen überstellt sind. Fahrgassen zu diesen Stellplätzen sind so weit wie möglich wasserdurchlässig herzustellen.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

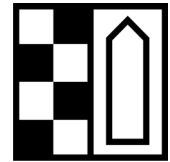
Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Bei den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen werden Vorgaben und Hinweise bezüglich der zur Anwendung kommenden Versickerungsarten gegeben. So sind gezielte Versickerungen auf Grund der Altlastensituation nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich. Im Gegensatz dazu bedürfen breitflächige Versickerungen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis und sind jederzeit realisierbar, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen. Für eventuelle Einleitungen von Niederschlagswasser in den Vorfluter muss entsprechend den Hinweisen eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Günzburg beantragt werden.

Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Ebenfalls bei den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen wird darauf hingewiesen, dass bei Realisierung zukünftiger Maßnahmen durch einen Sachverständigen baubegleitend eine Überprüfung nach § 18 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) im Hinblick auf Gefährdungen im bodenschutzrechtlichen Sinne vorzunehmen ist.



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Freizeitresort LEGOLAND“ werden keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Straßenverkehr, den ruhenden Verkehr, das Rettungswegesystem, die Ver- und Entsorgung und das bestehende Niederschlagswassermanagement erwartet.

Die bestehenden Leitungsrechte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden nicht berührt.

Im Hinblick auf die Eingriff-/Ausgleichs-Thematik ergeben sich die in Kapitel 5.1 dargelegten Veränderungen, die jedoch ausgeglichen werden können.

Der Eingriff in die umgebenden Waldflächen sowie der dafür vorgesehene Ausgleich wird in Kapitel 5.2 beschrieben.

Durch die innerhalb des Plangebietes zum gegenwärtigen Planungsstand vorgesehenen Anlagen sind keine sonstigen Emissionen wie Abwärme, Licht, Erschütterungen u.a. mit relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Immissionsschutz:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 wurden die Vorbelastungen besonders aus verkehrsbedingten Schadstoffemissionen der A 8 und der B 16 sowie des bestehenden Freizeitparks ermittelt und bewertet. Ebenso wurde die gebietstypische Vorbelastung ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Vorbelastungen untergeordnet sind. Die Gesamtbilanz mit Beurteilung der Werte kommt zu dem Ergebnis, dass mit keinerlei Überschreitungen der Beurteilungs- und Orientierungswerte zu rechnen ist. Gleiches gilt für die nun mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 zu erwartenden Zusatzbelastungen.

8 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Flächen des Plangebietes:

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in m ² / ha	in %
Baugebiete (Planung)		
▪ Sondergebietsflächen (SO-2 und SO-5)	33.280	78,4
▪ Private Grünflächen	6.030	14,2
▪ Waldflächen	3.155	7,4
Fläche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81	42.455 m² 4,3 ha	100,0

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 26 von 27

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

Aufgestellt am 20. Februar 2024

Stadt Günzburg

.....

9 ANLAGEN

Anlage 1 - Stellungnahme im Rahmen der schalltechnischen Belange zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung 3. Änderung Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“ vom 7.07.2023

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Entwurf: 20.02.2024

Seite 27 von 27