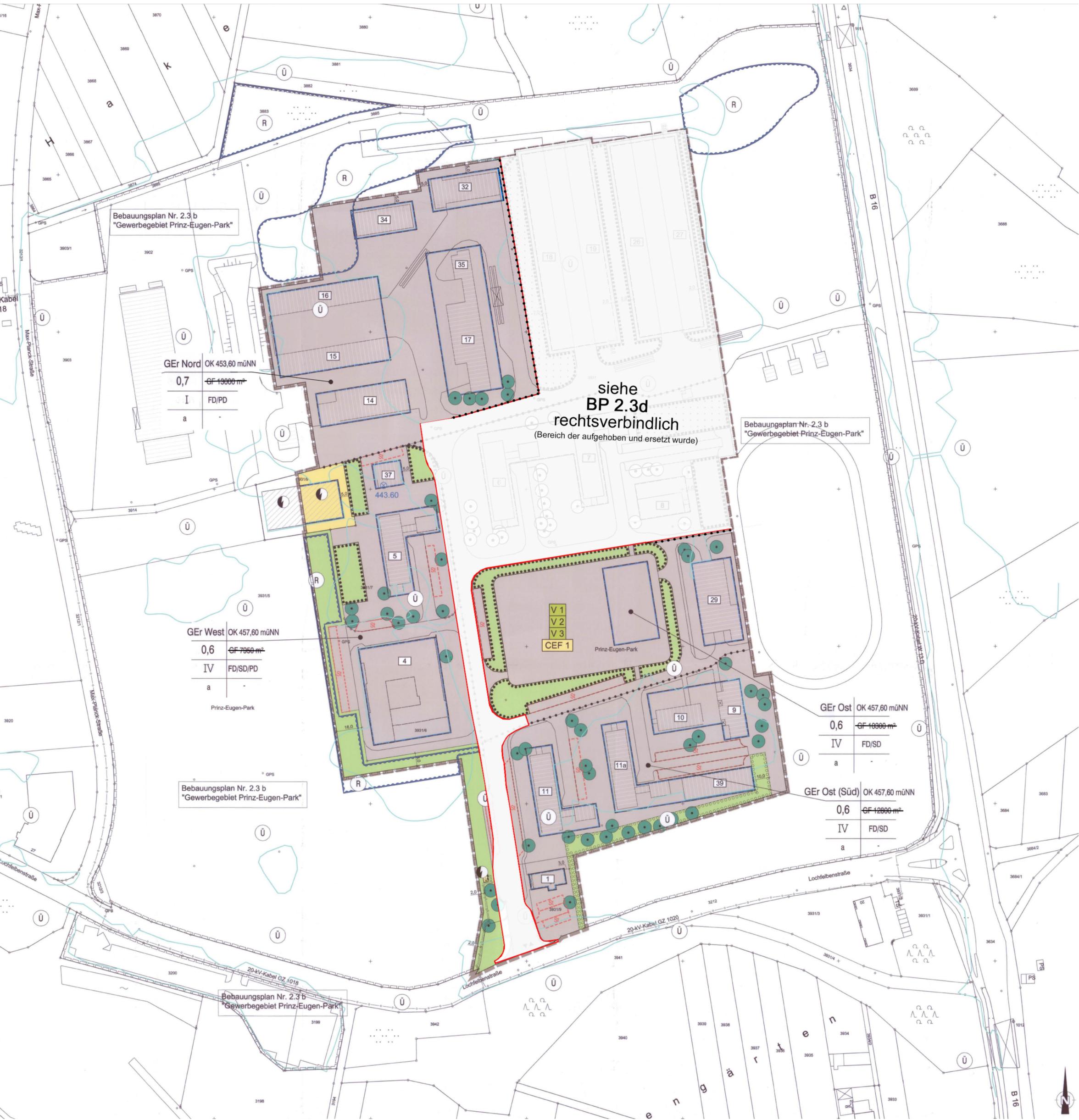


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a "Gewerbepark Prinz-Eugen-Park"



Bebauungsplan Nr. 2.3 b  
"Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park"

GEr Nord OK 453,60 müNN  
0,7 GF 13000 m<sup>2</sup>  
I FD/PD  
a

siehe  
BP 2.3d  
rechtsverbindlich  
(Bereich der aufgehoben und ersetzt wurde)

Bebauungsplan Nr. 2.3 b  
"Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park"

GEr West OK 457,60 müNN  
0,6 GF 7950 m<sup>2</sup>  
IV FD/SD/PD  
a  
Prinz-Eugen-Park

Bebauungsplan Nr. 2.3 b  
"Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park"

GEr Ost OK 457,60 müNN  
0,6 GF 10000 m<sup>2</sup>  
IV FD/SD  
a

GEr Ost (Süd) OK 457,60 müNN  
0,6 GF 12800 m<sup>2</sup>  
IV FD/SD  
a

Bebauungsplan Nr. 2.3 b  
"Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park"





Stadt Günzburg



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

## **SATZUNG**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2.3 A „GEWERBEPARK PRINZ- EUGEN-PARK“**

**STADT GÜNZBURG**

**ENDFASSUNG:  
23. JANUAR 2018**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A) Festsetzungen.....</b>	<b>3</b>
<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>6</b>
<b>Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude .....</b>	<b>7</b>
<b>Grünflächen; Anpflanzungen; spezieller Artenschutz .....</b>	<b>7</b>
<b>Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen.....</b>	<b>9</b>
<b>Schutz gegen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>10</b>
<b>Baugestaltung .....</b>	<b>11</b>
<b>B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>12</b>

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Absatz 1 sowie § 12 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bestandteile dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- die beigefügte Planzeichnung vom 30.11.2017
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (Teil B) vom 23.01.2018
- die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen in der Fassung vom 23.01.2018

### A) Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	<b>Geltungsbereich</b>
		1	1	<p>Gebietsbeschreibung: Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird von einer Linie umschlossen, die im Wesentlichen den vorhandenen Gebäudebestand im Areal „Prinz-Eugen-Park“ erfasst. Diese Linie verläuft wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– im Süden beidseitig der zentralen Erschließungsstraße entlang der Lochfelbenstraße und entlang vorhandenen Gebäudebestandes</li> <li>– im Westen entlang vorhandenen Gebäudebestandes in einer Entfernung von ca. 140 m östlich zur Max-Planck-Straße</li> <li>– im Norden entlang der bestehenden Grünstruktur</li> <li>– im Osten entlang vorhandenen Gebäudebestandes in einer Entfernung von ca. 100 m westlich zur B 16</li> </ul>
		1	2	<p>Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt, ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Planzeichnung wird ergänzt durch obige Gebietsbeschreibung. Die Gebietsbeschreibung wird zusätzlich verdeutlicht durch die nachfolgend aufgeführten Flurstücke.</p> <p>Im einzelnen erfasst der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Fl.-Nrn. 3931/6, 3931/7, 3931/9 sowie als Teilfläche 3931/5, 3931/8 und 3931.</p>

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Grenze des Plangebietes	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.  Innerhalb des Plangebietes wird der seit 11. November 2009 rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“ durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt und aufgehoben.
		2	0	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
	Gewerbegebiet	2	1	Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen gemäß § 8 BauNVO
	Gewerbegebiet Nord	2	2	Im Gewerbegebiet GEr Nord sind zulässig: – Gewerbebetriebe aller Art – Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  Ausnahmsweise zulässig sind: – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe von maximal 200 m <sup>2</sup>  Nicht zulässig sind: – Tankstellen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke – Vergnügungsstätten – Selbständige Einzelhandelsbetriebe – Beherbergungsbetriebe
	Gewerbegebiet West	2	3	Im Gewerbegebiet GEr West sind zulässig: – Gewerbebetriebe aller Art – öffentliche Betriebe – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – Anlagen für sportliche Zwecke  Ausnahmsweise zulässig sind: – Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe von maximal 200 m <sup>2</sup>  Nicht zulässig sind: – Tankstellen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – Anlagen für kirchliche Zwecke

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lagerhäuser und Lagerplätze</li> <li>– Vergnügungsstätten</li> <li>– Selbständige Einzelhandelsbetriebe</li> <li>– Beherbergungsbetriebe</li> </ul>
	Gewerbegebiet Ost	2	4	<p>Im Gewerbegebiet GEr Ost sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewerbebetriebe aller Art</li> <li>– öffentliche Betriebe</li> <li>– Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>– Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lagerhäuser und Lagerplätze</li> <li>– Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur in Gebäude 8</li> <li>– Beherbergungsbetriebe nur in Gebäude 8</li> <li>– Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe von maximal 200 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tankstellen</li> <li>– Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit Ausnahme von Gebäude 8</li> <li>– Anlagen für kirchliche Zwecke</li> <li>– Vergnügungsstätten</li> <li>– selbständige Einzelhandelsbetriebe</li> <li>– Beherbergungsbetriebe mit Ausnahme von Gebäude 8</li> </ul>
	Gewerbegebiet Ost (Süd)	2	5	<p>Im Gewerbegebiet GEr Ost (Süd) sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewerbebetriebe aller Art</li> <li>– öffentliche Betriebe</li> <li>– Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>– Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke</li> <li>– Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter</li> <li>– Beherbergungsbetriebe</li> </ul> <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lagerhäuser und Lagerplätze</li> <li>– Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe von maximal 200 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tankstellen</li> <li>– Anlagen für kirchliche Zwecke</li> <li>– Vergnügungsstätten</li> <li>– selbständige Einzelhandelsbetriebe</li> </ul>

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		2	6	Im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
		2	7	In allen vorstehend bezeichneten Gewerbegebieten sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG nicht zulässig.
		3	0	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	3	1	
GF 7.950 m <sup>2</sup>	Geschossfläche (GF) als Höchstmaß	3	2	
OK 457,60 m ü. NN	Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höhe in m ü. NN Höchstmaß bezogen auf einen Bezugspunkt	3	3	Die Oberkante baulicher Anlagen ist definiert als höchstgelegener Bereich der Dachhaut von Satteldächern, Pultdächern (jeweils Dachfirst) und Flachdächern (oberer Abschluss der Attika), die eine Oberkante von 457,60 m ü. NN in GEr West, Ost und Ost (Süd) sowie von 453,60 m ü. NN in GEr Nord nicht überschreiten dürfen.  Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die festgesetzte Höhenkote 443,60 m ü. NN.  Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ist durch technische Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu maximal 3 m zulässig.
<b>IV</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	3	4	
 443.60	Höhenkote in Meter über Normal Null	3	5	Der Höhenbezugspunkt bezeichnet die Höhenlage des Fertigfußbodens von Gebäude 37
	Nutzungsgrenze	3	6	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
		4	0	<b>Bauweise</b>
a		4	1	In den mit GE bezeichneten Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude auch mit einer Länge größer 50 m errichtet werden dürfen.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		5	0	<b>Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude</b>
	Baugrenze	5	1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
		6	0	<b>Flächen für den Verkehr</b>
	Ein- und Ausfahrt	6	1	
		7	0	<b>Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen</b>
	Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung	7	1	
	Elektrizität	7	2	
 20-kV-Kabel	Stromkabel mit Bezeichnung	7	3	Der Schutzbereich der 20 kV-Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen.
		8	0	<b>Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz</b>
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Hochwasserrückhaltebecken	8	1	Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz-Hochwasserrückhaltebecken ist durch Geländeabgrabungen der erforderliche Retentionsvolumenausgleich herzustellen. Das entnommene Volumen als Differenz zwischen Oberkante bestehendes Gelände und Oberkante neugestaltetes Gelände muss eine Größenordnung von mindestens 1.969 m <sup>3</sup> erreichen. Die Herstellung des Hochwasserrückhaltebeckens muss gemäß Gutachten Retentionsraumverlust/Retentionsraumausgleich, Kling Consult, 29. Juli 2015 bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.
		9	0	<b>Grünflächen; Anpflanzungen; spezieller Artenschutz</b>
	Grünfläche, privat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	9	1	Die als privat festgesetzten Grünflächen sind als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen bzw. zu erhalten und auf Dauer zu unterhalten.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																																																						
				Zur Eingrünung und Durchgrünung sind Gehölze der Pflanzliste gemäß § 9, Nr. 2 der Satzung zu verwenden. Nicht-heimische Gehölze und nicht-autochthones Rasenmaterial sind nicht zulässig. Als Ansaatmischung für Rasenansaat ist standortheimisches Wildpflanzensaatgut von Spenderpflanzen aus den gleichen regionalen Herkunftsgebieten zu verwenden (z. B. Rieger-Hofmann-Saatgutmischung Nr. 1 „Blumenwiese“ oder Nr. 13 „Blumenrasen“ oder vergleichbar).																																																						
		9	2	<p><b>Bäume 1. Ordnung:</b> Hochstämme, 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm</p> <p><b>Bäume 2. Ordnung:</b> Hochstämme, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm</p> <p>Bei Verwendung im Straßenraum/als Alleebaum ist die Gütebestimmung FFL zu beachten.</p> <table border="0"> <tr><td>Feld-Ahorn</td><td>Acer campestre</td></tr> <tr><td>Spitz-Ahorn</td><td>Acer platanoides</td></tr> <tr><td>Berg-Ahorn</td><td>Acer pseudoplatanus</td></tr> <tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr><td>Gemeine Esche</td><td>Fraxinus excelsior</td></tr> <tr><td>Holzapfel</td><td>Malus sylvestris</td></tr> <tr><td>Traubenkirsche</td><td>Prunus padus</td></tr> <tr><td>Silber-Weide</td><td>Salix alba</td></tr> <tr><td>Mandel-Weide</td><td>Salix triandra</td></tr> <tr><td>Eberesche</td><td>Sorbus aucuparia</td></tr> <tr><td>Winter-Linde</td><td>Tilia cordata</td></tr> </table> <p><b>Sträucher:</b> verpflanzt, 3 Triebe, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,0 m<sup>2</sup>/Strauch</p> <table border="0"> <tr><td>Berberitze</td><td>Berberis vulgaris</td></tr> <tr><td>Roter Hartriegel</td><td>Cornus sanguinea</td></tr> <tr><td>Haselnuss</td><td>Corylus avellana</td></tr> <tr><td>Eingriffeliger Weißdorn</td><td>Crataegus monogyna</td></tr> <tr><td>Europ. Pfaffenhütchen</td><td>Euonymus europaeus</td></tr> <tr><td>Liguster</td><td>Ligustrum vulgare</td></tr> <tr><td>Heckenkirsche</td><td>Lonicera xylosteum</td></tr> <tr><td>Schlehe</td><td>Prunus spinosa</td></tr> <tr><td>Kreuzdorn</td><td>Rhamnus cathartica</td></tr> <tr><td>Faulbaum</td><td>Rhamnus frangula</td></tr> <tr><td>Grau-Weide</td><td>Salix cinerea</td></tr> <tr><td>Schwarz-Weide</td><td>Salix nigricans</td></tr> <tr><td>Korb-Weide</td><td>Salix viminalis</td></tr> <tr><td>Schwarzer Holunder</td><td>Sambucus nigra</td></tr> <tr><td>Wildrose</td><td>Rosa canina</td></tr> <tr><td>Wolliger Schneeball</td><td>Viburnum lantana</td></tr> </table> <p>Wasserschneeball      Viburnum opulus</p>	Feld-Ahorn	Acer campestre	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Holzapfel	Malus sylvestris	Traubenkirsche	Prunus padus	Silber-Weide	Salix alba	Mandel-Weide	Salix triandra	Eberesche	Sorbus aucuparia	Winter-Linde	Tilia cordata	Berberitze	Berberis vulgaris	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Haselnuss	Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Liguster	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Schlehe	Prunus spinosa	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Faulbaum	Rhamnus frangula	Grau-Weide	Salix cinerea	Schwarz-Weide	Salix nigricans	Korb-Weide	Salix viminalis	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Wildrose	Rosa canina	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Feld-Ahorn	Acer campestre																																																									
Spitz-Ahorn	Acer platanoides																																																									
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus																																																									
Hainbuche	Carpinus betulus																																																									
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior																																																									
Holzapfel	Malus sylvestris																																																									
Traubenkirsche	Prunus padus																																																									
Silber-Weide	Salix alba																																																									
Mandel-Weide	Salix triandra																																																									
Eberesche	Sorbus aucuparia																																																									
Winter-Linde	Tilia cordata																																																									
Berberitze	Berberis vulgaris																																																									
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea																																																									
Haselnuss	Corylus avellana																																																									
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna																																																									
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus																																																									
Liguster	Ligustrum vulgare																																																									
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum																																																									
Schlehe	Prunus spinosa																																																									
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica																																																									
Faulbaum	Rhamnus frangula																																																									
Grau-Weide	Salix cinerea																																																									
Schwarz-Weide	Salix nigricans																																																									
Korb-Weide	Salix viminalis																																																									
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra																																																									
Wildrose	Rosa canina																																																									
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana																																																									
		9	3	Die Bepflanzung der Freiflächen muss spätestens in der																																																						

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen.
		9	4	Sterben Pflanzen ab, die nach diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erhalten waren, ist jeweils wieder an der selben Stelle oder im näheren Umkreis spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.
		9	5	Für die vorgeschriebenen Anpflanzungen ist nur Pflanzgut zu verwenden, das die Anforderungen der Pflanzliste gemäß § 9.2 der Satzung erfüllt.
	Erhaltung von Einzelbäumen	9	6	Der an der gekennzeichneten Stelle vorhandene Baum darf nicht beseitigt, geschädigt oder zum Absterben gebracht werden; es gelten die Vorschriften der DIN 18920.
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9	7	Zu erhalten sind gemäß Planeinschrieb die auwaldartigen Bereiche und Gehölzbestände, die der Ein- und Durchgrünung dienen.
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Eingrünung Baugebiet	9	8	Für die Eingrünung Baugebiet sind Arten der Pflanzliste gemäß § 9.2 zu verwenden.
		9	9	Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz Nr. 1 – Baufeldfreimachung im Winter – gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich
		9	10	Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz Nr. 2 – Schutz von Vögeln und Fledermäusen bei Baumaßnahmen im Sommer – gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich
		9	11	Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz Nr. 5 – Baumkontrolle von Bäumen mit Baumhöhlen oder Stammdurchmesser > 30 cm – gilt flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich
		9	12	Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz Nr. 1 – Ersatzquartiere bei Vorkommen von Fledermäusen oder Brutplatztreuen Vögeln mit Monitoring, wenn Tiere vorgefunden werden
		10	0	<b>Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen</b>

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																						
		10	1	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.																						
St	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Stellplätze	10	2	Stellplätze sind nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.																						
		11	0	<b>Schutz gegen Umwelteinwirkungen</b>																						
		11	1	<p>In den Gewerbegebieten mit Emissionsreduzierungen und der Fläche für Versorgungsanlagen („Energiezentrale“) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro Quadratmeter Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (<math>L_{WA}</math>) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Gebiet</th> <th colspan="2">immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup></th> <th rowspan="3">Bezugsfläche [m<sup>2</sup>]</th> </tr> <tr> <th>Tagzeit</th> <th>Nachtzeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gewerbegebiet Nord</td> <td>65</td> <td>50</td> <td>39.987</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiet Ost</td> <td>60</td> <td>45</td> <td>31.819</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiet Ost (Süd)</td> <td>60</td> <td>40</td> <td>18.050</td> </tr> <tr> <td>Gewerbegebiet West</td> <td>60</td> <td>45</td> <td>14.172</td> </tr> </tbody> </table> <p>mit Versorgungsfläche Elektrizität – Energiezentrale</p> <p>Beherbergungseinrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind mit Ausnahme von Gewerbegebiet Ost (Süd) sowie im Gewerbegebiet Ost, Gebäude 8 nicht zulässig.</p>	Gebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup>		Bezugsfläche [m <sup>2</sup> ]	Tagzeit	Nachtzeit	Gewerbegebiet Nord	65	50	39.987	Gewerbegebiet Ost	60	45	31.819	Gewerbegebiet Ost (Süd)	60	40	18.050	Gewerbegebiet West	60	45	14.172
Gebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup>		Bezugsfläche [m <sup>2</sup> ]																							
	Tagzeit	Nachtzeit																								
	Gewerbegebiet Nord	65		50	39.987																					
Gewerbegebiet Ost	60	45	31.819																							
Gewerbegebiet Ost (Süd)	60	40	18.050																							
Gewerbegebiet West	60	45	14.172																							
		11	2	Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel hat nach den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996)“ vom Oktober 1999 unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (mittlere Entfernungsminderung $A_{div}$ entsprechend Punkt 7.1 der DIN ISO 9613-2) und einer Höhe der Emissionsquellen von 1,0 m über Gelände zu erfolgen. Die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden zulässigen Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile eines Betriebes am maßgeblichen Immissionsort zu betrachten.																						

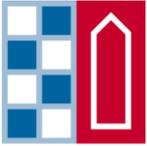
Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Ein Betrieb/Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_r$ der vom Betrieb/Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweiligen Orientierungs-/Immissionsrichtwertanteil gemäß vorstehender Rahmen-/Rechenbedingungen nicht überschreitet.
		12	0	<b>Baugestaltung</b>
FD/SD/ PD		12	1	Im Plangebiet sind für Hauptgebäude und sonstige Nebenanlagen ausschließlich Flach-, Sattel- oder Pultdächer zulässig.
		12	2	Grundstücks-Einfriedungen:  Zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen dürfen nicht höher als 2 Meter sein und müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Hinterkante Fahrbahnrand/Gehweg aufweisen.
		12	3	<p>Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung errichtet werden. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig. Die Buchstabengröße darf 0,8 m nicht überschreiten. Pro Gebäudefassade ist maximal ein Werbeschriftzug zulässig, der unterhalb der Attika des Dachabschlusses/des Dachfirstes liegen muss.</p> <p>Zusätzlich ist in der privaten Grünfläche im Einfahrtsbereich Lochfelbenstraße eine Sammelwerbeanlage zur Objektadressierung mit einer Gesamtgröße von max. 12 m<sup>2</sup> zulässig.</p> <p>Freistehende Werbeeinrichtungen dürfen folgende maximale Höhen nicht überschreiten:  Pylone: 8 m  Stelen: 5 m</p> <p>Unzulässig sind:</p> <p>Himmelstrahler (Skybeamer), Bildschirme sowie Bildprojektoren aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen, vollflächiges Anbringen von Folienbeklebungen, blinkende und bewegliche Werbung, Leuchtkästen.</p>

## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Flurstück-Nr.		1	
	Flurstücksgrenze		2	
	Gebäudebestand		3	Haupt- und Nebengebäude
	vorhandene Wege und Straßen		4	
	Maßzahl in Meter		5	
			6	<p>Zum Schutz der Insektenfauna sollen Natrium-Dampflampen oder andere insektenschonende Lampen verwendet werden, eine Abstrahlung in den Nachthimmel soll durch eine obere Abdeckung (reduzierte Anlockwirkung) verhindert werden.</p> <p>Den Bauherren wird empfohlen, bei der Baugestaltung das Thema Vogelkollision zu berücksichtigen und aus tierökologischen Gründen bei der Beleuchtung des jeweiligen Geländes Lampen mit einem geringen Blauanteil zu verwenden.</p>
	Nummerierung der Gebäude		7	Nummerierung der Bestandsgebäude gemäß Masterplan der Vorhabenträgerin
			8	Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Günzburg (Stadtbauamt, Schloßplatz 1, 89312 Günzburg) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
			9	Bei Aushubarbeiten anfallendes Bodenmaterial sollte bei geeigneten Rekultivierungsmaßnahmen wieder eingebaut werden. Ökologisch wertvolle Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken sowie Feucht- und Naßwiesen sollen nicht mit anfallendem Erdaushub verfüllt oder beeinträchtigt werden.
			10	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im amtlichen Überschwemmungsgebiet der Donau. Bei einem Hochwasser HQ100 kann hier kleinflächig in Geländesenken eine Wassertiefe &gt; 0,8 m erreicht werden.</p> <p>Bei Einzelbauvorhaben, auch bei freigestellten oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich.</p>

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen																
	Überschwemmungsgebiet	11	Amtliches Überschwemmungsgebiet HQ <sub>100</sub> der Donau.																
	Auwaldartiger Bestand	12	Auwaldartiger Bestand gemäß Vegetationskartierung aus 2003/2006-8																
		13	Aus dem Vorgängerbebauungsplan VEP Nr. 2.3 resultierende Ausgleichsverpflichtungen (Umsetzung gemäß Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“) werden zu 50 % dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bauungsplan zugeordnet. Es handelt sich um folgende Flächen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Forstausgleich: Gemarkung Günzburg, Flur-Nr. 3946, 3945 und 3944 (Teilflächen)</li> <li>– Naturschutzfachlicher Ausgleich: Gemarkung Günzburg, Flur-Nr. 3944 und 3945 (Teilflächen); die Restflächen sind im FFH-Gebiet „Bremmental“ nachzuweisen (Nachweis über städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Grundstücksbesitzer sowie dingliche Sicherung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag)</li> </ul>																
	Grenze des Plangebiets des angrenzenden Bauungsplanes	14	Angrenzender Bauungsplan im Prinz-Eugen-Park-Gelände mit Bezeichnung  Maßgebend ist die Außenkante des verwendeten Planzeichens																
		15	Für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bauungsplan ist auf Grundlage der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen im Schallgutachten Gewerbelärm, konkrete Modellierung gemäß TA Lärm, Kling Consult, 30. November 2017 die Verträglichkeit der Nutzungen nach den Vorgaben der TA Lärm vom 26. August 1998 nachgewiesen.																
<table border="1" data-bbox="165 1554 261 1688"> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>5</td><td>6</td></tr> <tr><td>7</td><td>8</td></tr> </table>	1	2	3	4	5	6	7	8	Erläuterung der Nutzungsschablone	16	<table border="1" data-bbox="746 1525 1230 1733"> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung</td> <td>Oberkante Gebäude in Meter über NN</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl als Höchstmaß</td> <td>Geschossfläche als Höchstmaß</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</td> <td>zulässige Dachform</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td>-</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung	Oberkante Gebäude in Meter über NN	Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossfläche als Höchstmaß	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	zulässige Dachform	Bauweise	-
1	2																		
3	4																		
5	6																		
7	8																		
Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung	Oberkante Gebäude in Meter über NN																		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossfläche als Höchstmaß																		
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	zulässige Dachform																		
Bauweise	-																		
		17	Im überplanten Bereich sind Bodendenkmäler zu vermuten, da sowohl im Bereich der ehemaligen Kaserne als auch umliegend wiederholt Fundgut zu Tage getreten ist. In der weiteren Umgebung des Planungsumgriffs sind römische Siedlungsplätze bekannt (D-7-7527-0196, D-7-7527-0145, D-7-7527-0191); eine Römerstraße verläuft in der Nähe.																

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Thierhaupten wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.</p>



Stadt Günzburg



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

## **BEGRÜNDUNG**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2.3 A „GEWERBEPARK PRINZ-EUGEN-PARK“**

**STADT GÜNZBURG**

**ENDFASSUNG:  
23. JANUAR 2018**

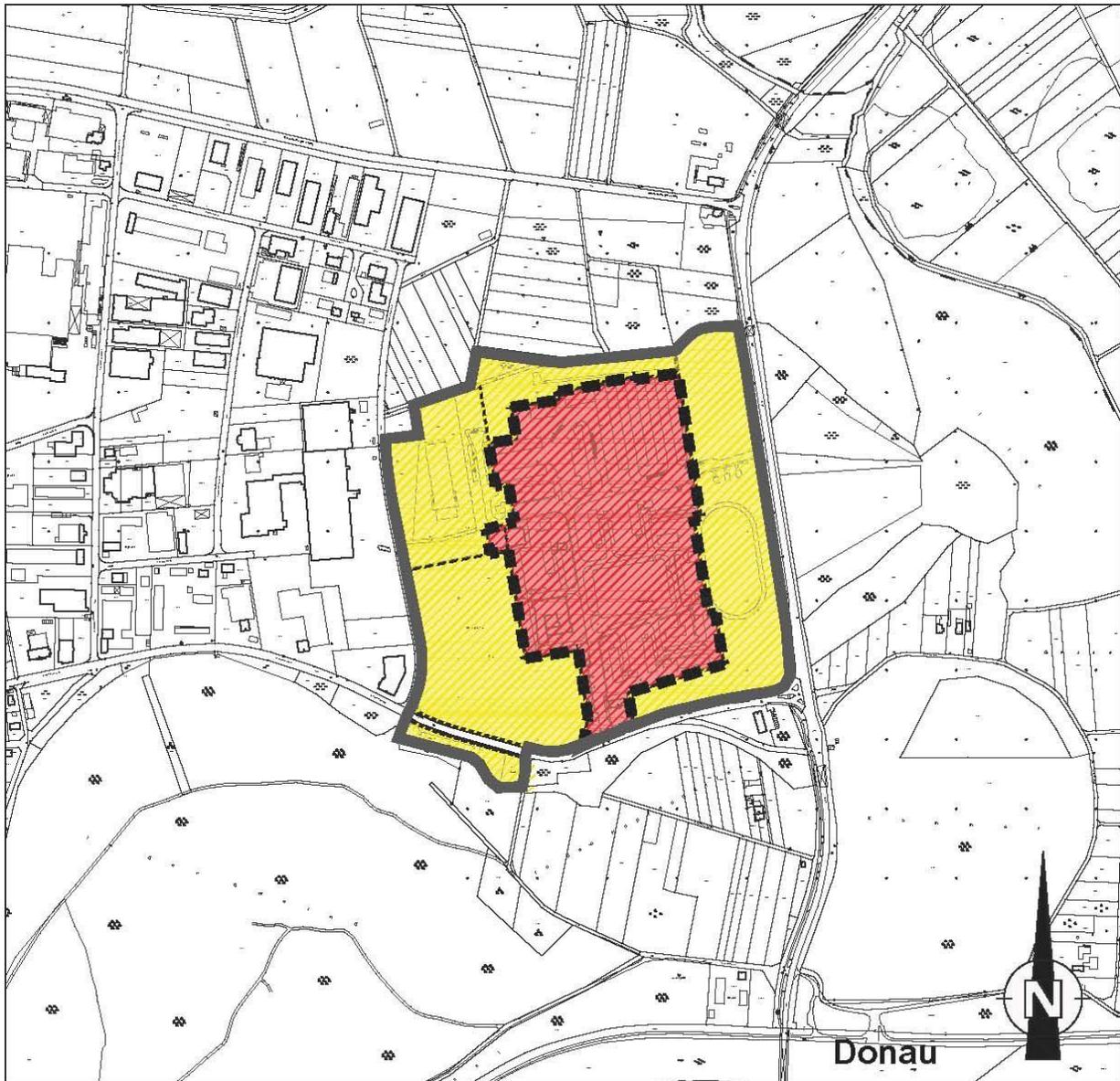
**PROJEKT-NR. 9658 05**

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>Übersichtslageplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Senkrechtluftbild</b>	<b>5</b>
<b>III</b>	<b>Begründung</b>	<b>6</b>
1	Aufstellungsverfahren	6
1.1	Rechtsgrundlage	6
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	6
1.3	Bebauungsplanvorentwurf	6
1.4	Bebauungsplanentwurf	7
1.5	2. Bebauungsplanentwurf	7
1.6	Satzungsbeschluss	8
1.7	Vertragliche Regelungen für VEP Nr. 2.3 a	8
2	Lage, Größe und Bestand im Plangebiet und seiner Umgebung	8
3	Einfügung in die Bauleitplanung	9
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	9
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
3.2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“	9
3.2.2	Benachbarte Bebauungspläne	10
3.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“	11
3.4	Planungsalternativen	12
4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	12
4.2	Regionalplan Region Donau-Iller (15)	13
5	Bestand	14
5.1	Bestand innerhalb des Plangebietes	14
5.2	Bestand außerhalb des Plangebietes	14
6	Städtebauliche und ortsplanerische Aspekte	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3	Gestalterische Anforderungen	17
7	Erschließung	18
8	Immissionsschutz	18
8.1	Schallschutz	18
8.2	Luftschadstoffe	21
8.3	Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung	21
9	Hochwasserschutz/Retentionsvolumenausgleich	21
10	Altlasten/Baugrund/Bodenschutz	23
11	Schutzgebiete/spezieller Artenschutz/Natura 2000	24
11.1	Schutzgebiete, Natura 2000- und Biotopflächen	24
11.2	Belange des speziellen Artenschutzes nach FFH-RL, VS-RL und BNatSchG	25
12	Grünordnung und Naturschutz	28
12.1	Grünordnerisches Konzept	28

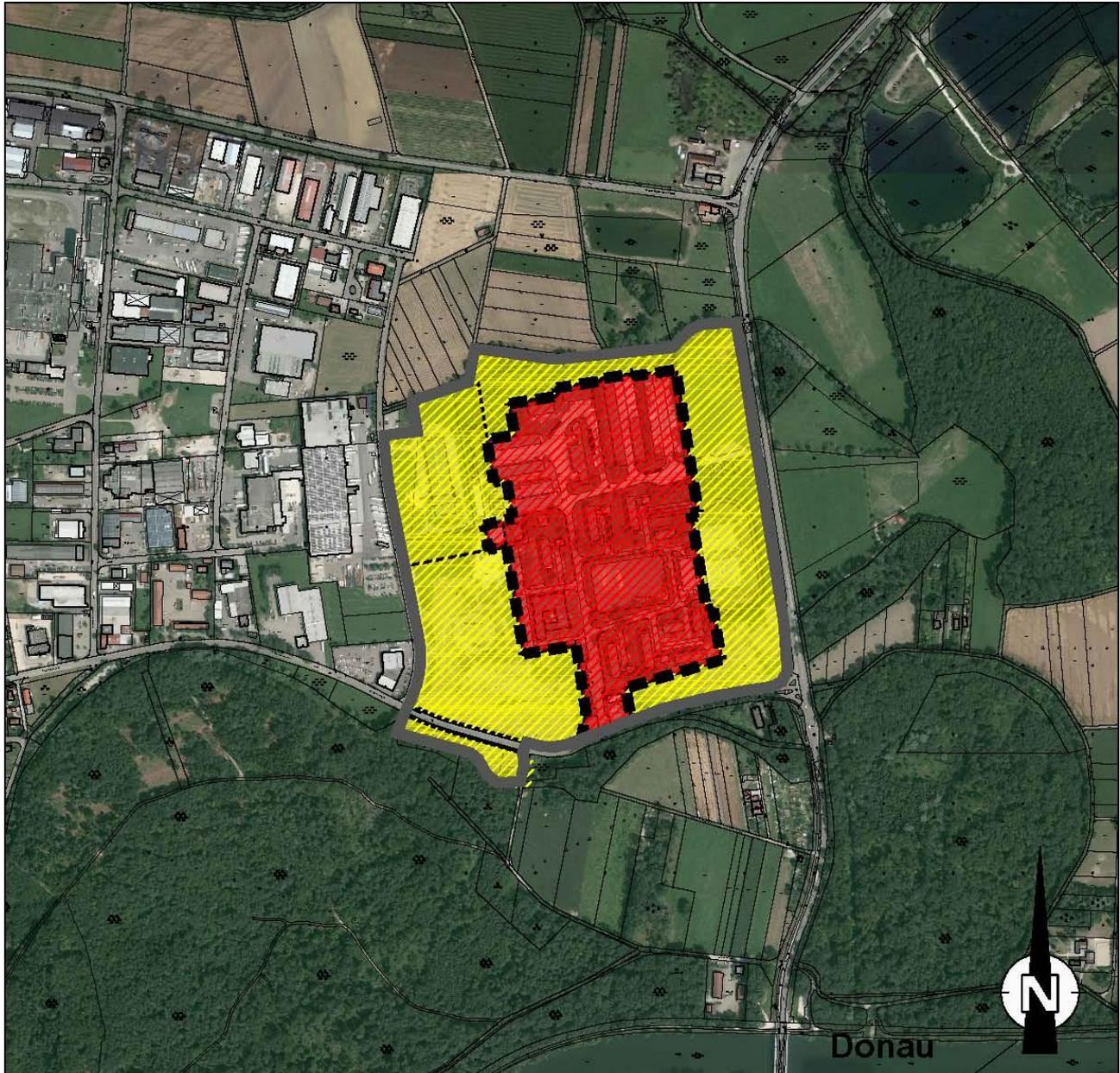
12.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Ausgleich von Verlust von Waldflächen nach Waldrecht	30
13	Bodendenkmalschutz	33
14	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	34
15	Ver- und Entsorgung	35
16	Umweltbericht	36
17	Planungsstatistik	36
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	37
<b>IV</b>	<b>Anlagen</b>	<b>38</b>
<b>V</b>	<b>Verfasser</b>	<b>38</b>

# I Übersichtslageplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



-  Gelände "Prinz-Eugen-Park"
-  Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a "Gewerbepark Prinz-Eugen-Park"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2.3 b "Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park"

## II Senkrechtluftbild



Gelände "Prinz-Eugen-Park"



Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a  
"Gewerbepark Prinz-Eugen-Park"



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2.3 b "Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park"

### **III Begründung**

#### **1 Aufstellungsverfahren**

##### **1.1 Rechtsgrundlage**

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach den Rechtsvorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15. 7. 2014.

##### **1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss**

Für das ehemalige Militärgelände der Prinz-Eugen-Kaserne im Norden der Stadt Günzburg existiert seit 2008 der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“. Dieser Bebauungsplan hat zum Ziel, unter teilweiser Einbeziehung des Gebäudealtbestandes eine multifunktionale Nutzung als Prinz-Eugen-Park (PEP) bauplanungsrechtlich zu sichern (multifunktionaler Freizeit-, Sport-, Entertainment- und Schulungspark). Dafür wurden großflächige Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung und in geringerem Umfeld Gewerbegebiete festgesetzt.

Nachdem sich dieses Vorhaben als nur teilweise realisierbar erwiesen hat, im Gebiet aber eine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen besteht, soll das Baurecht für den gesamten Bereich des Prinz-Eugen-Park in eine allgemeine gewerbliche Nutzung umgewandelt werden. Hierzu ist der bestehende rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen.

In der Stadtratssitzung vom 17. September 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2.3 II „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im maßgeblichen Bereich zu ändern.

##### **1.3 Bebauungsplanvorentwurf**

In der Sitzung des Stadtrates vom 17. September 2012 wurde die Neuaufstellung des Bebauungsplanes geschlossen. Der Bebauungsplanvorentwurf enthielt Festsetzungen großflächiger Gewerbegebiete und eine der gewerblichen Nutzung angepasste öffentliche Erschließung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 8. Januar 2013 bis 8. Februar 2013 statt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 7. Januar 2013 bis 8. Februar 2013 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat sich gezeigt, dass die Realisierung der öffentlichen Erschließungsstraßen im Gebiet zu sehr hohen infrastrukturellen Folgekosten führen würde. Mit dem Neubau der Straßen hätte das größtenteils noch aus der Zeit der militärischen Vornutzung stammende funktionsfähige Netz an Ver- und Entsorgungsanlagen komplett neu hergestellt werden müssen.

Um den finanziellen Aufwand für den Eigentümer des PEP-Areals, die TPP Projektentwicklungsgesellschaft mit Sitz in Günzburg, zu minimieren, wurde vorgesehen, das Plangebiet aufzuteilen. Der zentrale Bereich mit vorhandenem Gebäudebestand, der bereits langjährig insbesondere für gewerbliche Zwecke zwischengenutzt wird, soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ weitergenutzt werden. Für die randlichen Bereiche des PEP-Areals, die entlang bestehender öffentlicher Straßen liegen, soll der Bebauungsplan (Angebotsbebauungsplan) „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ aufgestellt werden. Zielrichtung für das PEP-Gelände soll weiterhin die bauplanungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Nutzung sein, wobei für den Bereich des Gewerbeparks eine solche Nutzung weitgehend auf den vorhandenen Gebäudebestand festgeschrieben ist. Im Nordwesten des PEP-Areals war entsprechend dem Vorgängerbebauungsplan ein Sondergebiet für Energienutzungen (Heizkraftwerk, Pelletsproduktion usw.) vorgesehen.

In der Stadtratssitzung vom 9. Dezember 2013 wurde die Aufteilung des Geltungsbereiches in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren auf Grundlage eines vom Vorhabenträger TPP Projektentwicklungsgesellschaft vorgelegten Lageplanes beschlossen.

#### 1.4 **Bebauungsplanentwurf**

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes für den Bebauungsplan Nr. 2.3 b (bisher Nr. 2.3 II) hat sich herausgestellt, dass die im nordwestlichen Teil vorgesehene Sondergebietsnutzung „Energie“ nicht ausreichend konkret ist, um bereits in einer verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich geregelt zu werden. Deshalb sollte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b nochmals unterteilt werden, für den nordwestlichen Teil sollte der Bebauungsplan Nr. 2.3 c „Energie Prinz-Eugen-Park“ aufgestellt werden. Diese Auftrennung ermöglicht eine zeitlich von der Gewerbegebietsentwicklung entkoppelte Bearbeitung der Thematik „Energie“. Der Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 a blieb unverändert.

In der Bauausschusssitzung vom 10. September 2015 wurden die Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 2.3 a und 2.3 b gebilligt und die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b durch Aufstellung eines zusätzlichen Bebauungsplanes Nr. 2.3 c angekündigt.

Zwischenzeitlich ist das im Bebauungsplan Nr. 2.3 c vorgesehene Biomasseheizkraftwerk aufgrund von Änderungen des EEG nicht mehr realistisch. Es wurde daher vereinbart, die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2.3 c – wie ursprünglich vorgesehen – im Bebauungsplan Nr. 2.3 b zu belassen.

#### 1.5 **2. Bebauungsplanentwurf**

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat ergeben, dass insbesondere zu den Themen Schallimmissionsschutz, spezieller Artenschutz und Werbeanlagen eine Konkretisierung bestehender Festsetzungen bzw. die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan erforderlich ist.

Der in diesen Themen ergänzte Bebauungsplan wird daher als 2. Entwurf nochmals öffentlich ausgelegt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit gegeben, sich zu den geänderten/ergänzten Festsetzungen zu äußern.

## 1.6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Günzburg hat am 19. Februar 2018 den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2.3a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ als Satzung beschlossen.

## 1.7 Vertragliche Regelungen für VEP Nr. 2.3 a

Der Vorhabenträger hat sich dazu verpflichtet, mit der Stadt vor Satzungsbeschluss den erforderlichen Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abzuschließen. In diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger neben der Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist u. a. zu Folgendem:

- Übernahme sämtlicher Planungs- und Gutachterkosten
- Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben. Der unterschriebene Durchführungsvertrag liegt vor.

## 2 Lage, Größe und Bestand im Plangebiet und seiner Umgebung

Das ca. 11,6 ha umfassende Plangebiet (Gesamtareal Prinz-Eugen-Park; ca. 27,9 ha) liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Günzburg, nördlich der Donau und östlich bestehender Gewerbegebiete (Bebauungspläne 2.1 „Industriegebiet Donauried“ und 2.2 „Gewerbegebiet östlich der Heidenheimer Straße“). Es handelt sich als Konversionsfläche um einen Teilbereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft Prinz-Eugen-Kaserne.

Das ehemalige Kasernenareal wird von drei öffentlichen Straßen umschlossen, im Osten von der Bundesstraße B 16, im Süden von der Lochfelbenstraße und im Westen von der Max-Planck-Straße. Über die bestehende zentrale Zufahrtstraße ist das Plangebiet an die Lochfelbenstraße im Süden angeschlossen.

Das Plangebiet ist anhand des noch vorhandenen Gebäudebestandes aus der militärischen Vornutzung abgegrenzt.

Im Plangebiet ist mit wenigen Ausnahmen der ehemalige militärische Gebäudebestand erhalten, die innere Verkehrserschließung ist unverändert. Die einzelnen Gebäude im Plangebiet sind teilweise vermietet und werden für kleingewerbliche Nutzungen (z. B. Kfz-Handwerk, Lagerfläche usw.) und als Energiezentrale genutzt. Die vor allem im südlichen Teil des Plangebietes angeordneten ehemaligen militärischen Mannschaftsunterkünfte sind aktuell weitgehend ungenutzt. Auf Freiflächen im Plangebiet finden sporadisch Freizeitveranstaltungen statt (Konzerte usw.).

Das Plangebiet ist nahezu eben (durchschnittliche Geländehöhe ca. 443 m) und in Teilbereichen durch breite Gehölzbestände sowie Einzelbäume intensiv ein- und durchgrünt.

Im Westen, teilweise im Süden und im Osten grenzen an das Plangebiet die restlichen Flächen des ehemaligen Kasernenareals an. Diese randlich entlang der öffentlichen Straßen gelegenen Flächen sind Plannutzungsgegenstand des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden aktuell wie folgt genutzt:

- Osten: Sportanlagen (Sandbahn, Sportplätze) im Osten, eine abgeschobene Fläche (ehemals auwaldartiger Bestand) im Südosten und grüne Freifläche im Nordosten, östlich davon verläuft die B 16.
- Süden: abgeschobene Fläche (ehemals auwaldartiger Bestand) im östlichen Teil und im westlichen Teil (Bereich mit abgerissenen Gebäuden zur Errichtung des ursprünglich vorgesehenen Feriendorfes mit Teich), südlich davon verläuft die Lochfelbenstraße
- Westen: abgeschobene Fläche (im Bereich mit abgerissenen Gebäuden zur Errichtung des ursprünglich vorgesehenen Feriendorfes mit Teich) im Südwesten, Gebäudebestand mit grünen Freiflächen im Nordwesten. Westlich der Max-Planck-Straße liegen großflächig Gewerbebetriebe.
- Norden: Gebietseingrünung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b und nördlich davon landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerbau)

### 3 Einfügung in die Bauleitplanung

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Günzburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das gesamte Areal der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne und damit auch das Plangebiet entsprechend dem bisher bestehenden Baurecht als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Prinz-Eugen-Park dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Daher führt die Stadt Günzburg für das Plangebiet ein entsprechendes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) durch. Nach der Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

Die Umgebung der ehemaligen militärischen Liegenschaft ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden als „Gewerbliche Bauflächen“ (G) sowie im Westen als „Gewerbegebiete“ (GE) und „Industriegebiete“ (GI) dargestellt. Im Osten verläuft die überregionale Verkehrsanbindung der B 16 sowie im Süden die Gemeindeverbindungsstraße Lochfelbenstraße.

Südlich der Gemeindeverbindungsstraße Lochfelbenstraße ist der Donauauwald als Überschwemmungsgebiet, Bannwaldvorschlag und Biotopfläche dargestellt.

#### 3.2 Verbindliche Bauleitplanung

##### 3.2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“. Diesem Bebauungsplan lag eine städtebauliche Entwicklungsvorstellung zur Realisierung einer multifunktionalen Freizeit-, Sport-, Entertainment- und Schulungsnutzung auf den Flächen der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne zugrunde. Dementsprechend ist im Plangebiet großflächig eine Sondergebiets-

nutzung festgesetzt. Dies gilt auch für die vorgesehene Einrichtung eines Biomasse-Heizkraftwerks.

Im nördlichen Bereich ist entsprechend der ursprünglichen Vorhabenkonzeption auch Gewerbegebiet festgesetzt. Die baulichen Nutzungen sind eingerahmt durch festgesetzte Grünflächen.

Das Vorhaben hat sich nur als teilweise realisierbar erwiesen, vereinbarte Durchführungszeiträume sind bereits verstrichen.

### 3.2.2 Benachbarte Bebauungspläne

#### **Bebauungsplan „2.1 Industriegebiet Donauried“**

Westlich des Areals Prinz-Eugen-Park liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Industriegebiet Donauried“ (Inkrafttreten: 20. Juli 1979).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 grenzt mit der Max-Planck-Straße an die Westgrenze des Areals Prinz-Eugen-Park an. Er weist in der westlichen Nachbarschaft der ehemaligen Kaserne ein Gewerbegebiet mit folgenden Festsetzungen aus:

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- max. 3 Vollgeschosse
- max. Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- max. Geschossflächenzahl (GFZ): 2,0
- offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m
- west-ost-verlaufender Streifen mit einer Breite von 10 m im Süden des Geltungsbereiches parallel zur Lochfelbenstraße mit einer Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen (max. 468,00 m ü. NN an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, max. 470,67 m ü. NN an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wegen Richtfunkstrecke in Richtung Funkturm auf dem Gelände des Prinz-Eugen-Parks).

#### **Bebauungsplan Nr. 2.2 „Gewerbegebiet östlich der Heidenheimer Straße“**

Westlich des o. g. Bebauungsplanes Nr. 2.1 schließt sich das Bebauungsplangebiet 2.2 „Gewerbegebiet östlich der Heidenheimer Straße“ (Inkrafttreten: 3. Februar 1990) in der zuletzt geänderten Fassung der 7. Änderung vom 31. Juli 2007 mit folgenden Festsetzungen an (Auszüge):

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, Gewerbegebiet mit Einschränkungen (Schallschutz (GE-RED.), Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- max. 2 Vollgeschosse
- max. Traufhöhe 9,0 m
- max. GRZ: 0,8 (GE) bzw. 0,4 (MI)
- max. GFZ: 1,6 (GE) bzw. 0,8 (MI)
- offene Bauweise

### 3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“

Die im Areal Prinz-Eugen-Park rechtskräftig festgesetzte multifunktionale Vorhabenplanung mit Sondernutzungen hat sich als nicht durchführbar erwiesen. Gleichzeitig liegen diverse Anfragen von Gewerbebetrieben aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet vor, die nach Erweiterungsflächen suchen. Um den Bedarf an Gewerbeflächen in räumlicher Nähe zu diesen Gewerbebetrieben decken zu können, soll im gesamten Gelände Prinz-Eugen-Park eine gewerbliche Nutzung festgesetzt werden.

Der zentrale Bereich des Areals Prinz-Eugen-Park weist aus der militärischen Vornutzung Gebäudealtbestand auf, der vor allem im nördlichen Teil durch diverse gewerbliche Nutzungen zwischengenutzt ist. Aufgrund der Erschließungssituation durch das bestehende Straßennetz und die aus der militärischen Vornutzung resultierenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist die infrastrukturelle Ausstattung geeignet, für das Plangebiet einen eigenständigen Gewerbepark innerhalb des Geländes Prinz-Eugen-Park abzugrenzen.

Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet erfolgen auf der Grundlage von Mietverhältnissen. Grundsätzlich sollen die Grundstücksflächen im Plangebiet nicht verkauft werden. Die Handhabung einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet im Sinne eines Gewerbeparks hat den Vorteil, dass für die einzelnen gewerblichen Grundstücksflächen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB keine öffentliche Erschließung erforderlich ist. Der Gewerbepark und damit das gesamte Plangebiet stellen einen immobilienwirtschaftlich einheitlichen Gewerbebetrieb dar, der in Abhängigkeit der Mietsituation und Marktnachfrage in einzelne Teilflächen unterteilt und vermietet wird.

Der zentrale Teil des Geländes Prinz-Eugen-Park mit Gebäudealtbestand ist deshalb Gegenstand des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“.

Ziel ist, analog zur bisherigen Situation den vorhandenen Gebäudebestand gewerblich weiter- und umzunutzen. Bauliche Erweiterungen sind nur in eingeschränktem Umfang vorgesehen, teilweise sind die gewerblichen Nutzungen ausschließlich auf die Bestandsgebäude beschränkt.

Eine Nutzung des Plangebietes als Gewerbepark in der vorgesehenen Form stellt eine wirtschaftliche Form des Flächenrecyclings dar, da

- vorhandene Gebäude weiter bzw. umgenutzt werden
- vorhandene Erschließungsstraßen weitergenutzt werden und
- vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen weiter genutzt werden.

Gleichzeitig stellt die Beschränkung der gewerblichen Nutzungen im Wesentlichen auf den vorhandenen Gebäudebestand die Erhaltung des im Plangebiet immer noch vorhandenen umfangreichen Baumbestandes sicher.

Der Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ stellt planungsrechtlich die städtebaulich verträgliche Umrandung des zentralen Teil des Geländes Prinz-Eugen-Park mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ dar.

### 3.4 Planungsalternativen

Ein alternativer Standort für den Gewerbepark und das Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park liegt aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der o. g. planungsrechtlichen Vorgaben nicht vor.

Die Gründe, warum der Bebauungsplan wie vorliegend ausgearbeitet wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Für das gesamte Gelände Prinz-Eugen-Park besteht bereits Baurecht.
- Das ursprüngliche multifunktionale Vorhaben Prinz-Eugen-Park lässt sich in der vorgesehenen Form nicht realisieren.
- Im Umfeld des Geländes Prinz-Eugen-Park sind bereits Gewerbegebiete vorhanden.
- Aus den umliegenden Gewerbegebieten liegen Anfragen nach gewerblichen Erweiterungsflächen im Gelände Prinz-Eugen-Park vor.
- Mit einer gewerblichen Nutzung im Gelände Prinz-Eugen-Park erfolgt eine Konzentration von Gewerbegebieten in diesem Bereich des Stadtgebietes.
- Das Gelände Prinz-Eugen-Park liegt verkehrsgünstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.
- Aufgrund der vorhandenen Straßen sind bereits alle erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen im Gelände Prinz-Eugen-Park vorhanden (Straßen, Sparten).

## 4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

Folgende, nicht flächenbezogene Ziele und Grundsätze sind für die Bauleitplanung zu beachten (Anpassungspflicht):

- Grundsatz/Ziel 3.3:  
Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- Grundsatz 7.1.1:  
Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- Ziel 3.2:  
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Ziel 1.1.2 Abs. 2:  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- Grundsatz/Ziel 7.1.6 Abs. 1 und 2:  
Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

- Grundsatz 7.2.5:  
Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
  - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
  - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
  - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.
- Grundsatz 1.4.1:  
Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.
- Grundsatz 2.2.2:  
Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- Grundsatz 4.4 Abs. 1 und 2:  
Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.  
Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden.

## 4.2 Regionalplan Region Donau-Iller (15)

Der Regionalplan der Region Donau-Iller enthält für das Plangebiet folgende Darstellungen:

In Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes ist der Bereich der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne als bestehende Baufläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) gekennzeichnet. Das benachbarte Gewerbegebiet Donauried ist ebenfalls als bestehende Nutzung (gewerbliche Baufläche) dargestellt.

Südlich angrenzend an das Gewerbe- und Kasernenareal schließt sich im Regionalplan der als „regionaler Grünzug“ ausgewiesene Freiraumbereich des Donautals zwischen Erbach (Baden-Württemberg) – Neu-Ulm und Günzburg an (Ziel B 4.2 RP). Das Plangebiet liegt somit nicht innerhalb des regionalen Grünzuges. Mit dem Ziel des regionalen Grünzuges soll ein Zusammenwachsen der Siedlungseinheiten verhindert werden in dem Bereich des Donautals zwischen Erbach und Günzburg, der ohnehin schon dicht besiedelt ist und weiterhin unter einem erheblichen Siedlungsdruck steht.

Folgende nicht flächenbezogene Ziele des Regionalplanes treffen auf das Plangebiet zu:

- Ziel B I 1.3: Die noch vorhandene naturnahe Landschaftsstruktur in den Tälern soll sichergestellt werden. Insbesondere sollen die Hangleiten einschließlich der Hangkante von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.
- Ziel B I 4.4: Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen soll angestrebt werden. Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden.

- Ziel B I 4.6: Überschwemmungsgebiete sollen auch im Siedlungsbereich grundsätzlich als Freiflächen erhalten werden.
- Ziel B II 1.4: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- Ziel B XI 5.1: Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sollen als Rückhalteräume soweit wie möglich erhalten werden.
- Ziel B I 1.2: Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild der Region sollen möglichst vermieden werden.
- Ziel B IV 2.6: Im Mittelbereich Günzburg/Leipheim soll insbesondere im südlichen Teil auf eine Steigerung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden. Dabei soll auf eine Ergänzung der Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe hingewirkt werden.
- Ziel B V 1.6: Im regionalen Arbeitsmarkt Günzburg ist auf eine Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten für Berufe des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsbereiches hinzuwirken. Außerdem soll auf einen Abbau der saisonalen Arbeitslosigkeit hingewirkt werden.

## 5 Bestand

### 5.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Gelände ist weitgehend eben, stark durch Baumbestand ein- und durchgegrünt (ehemaliges Tarngrün) und durch die ehemalige Nutzung als Kasernengelände mit einer Zufahrt zur Lochfelbenstraße sowohl verkehrstechnisch als auch durch Wasser-, Abwasser-, Strom-, Gas- und Fernmeldeleitungen sehr gut erschlossen.

Von dem ursprünglichen Gebäudebestand wurden zwischenzeitlich einzelne Gebäude abgerissen. Der überwiegende Teil der ehemaligen Militärbauwerke ist jedoch noch vorhanden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt den aktuellen Bestand an Gebäuden wieder. In den bestehenden Gebäuden sind verschiedene Zwischennutzungen gewerblicher Art angesiedelt.

### 5.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird umrahmt von der restlichen Fläche des Geländes Prinz-Eugen-Park. Hier ist der ehemalige militärische Gebäudebestand überwiegend abgerissen. Angestrebtes Ziel in diesem Bereich ist die Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen für ein großflächiges Gewerbegebiet/Gebiet „Energie“.

Südlich des Geländes Prinz-Eugen-Park schließt sich der großflächige Waldbestand des Donau-Auwaldes an (NATURA 2000-Gebiet und Erholungswald gemäß Waldentwicklungsplan, Stufe I). Im Osten, jenseits der B 16 sowie nördlich der ehemaligen Kaserne befinden sich z. Z. parkartige, landwirtschaftliche Nutzflächen, die z. T. auch beweidet werden. Im Westen, westlich der Max-Planck-Straße, befindet sich das bebaute Gewerbegebiet „Donauried“ der Stadt Günzburg. Dort befinden sich ein Autohaus sowie eine große Betriebseinrichtung zur Lebensmittelproduktion und deren Logistik.

## 6 Städtebauliche und ortsplanerische Aspekte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Baugebiete allgemein

Im gesamten Plangebiet soll Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entwickelt werden. Um die unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen in einer städtebaulich verträglichen Weise zu strukturieren, wird das Plangebiet in vier Gewerbegebiete (GE Nord, GE West, GE Ost, GE Ost (Süd)) unterteilt. Aus Immissionsschutzgründen sind die Gewerbegebiete schall-emissionsreduziert.

Die Art der baulichen Nutzung entspricht dem vom Vorhabenträger vorgelegten Nutzungskonzept (Vorhabenbeschreibung) und ermöglicht die gemäß der Zielsetzung als Gewerbepark erforderliche Flexibilität der Nutzungen.

#### Zulässigkeit von Nutzungen

- Im GE Nord sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe sind nicht zulässig.
- Im GE West sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Unzulässig sind Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche Zwecke, Lagerhäuser und Lagerplätze, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe.
- Im GE Ost sind Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze, im Gebäude 8 auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Beherbergungsbetriebe. Unzulässig sind Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Beherbergungsbetriebe außer Gebäude 8, Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe.
- Im GE Ost (Süd) sind Gewerbebetriebe alle Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze. Nicht zulässig sind Tankstellen, Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur dort zugelassen, wo es das Vorhabenkonzept vorsieht und/oder es aus Immissionsschutzgründen möglich ist. Dies gilt auch für Beherbergungsbetriebe. Lagerhäuser und Lagerplätze sind im GE Ost und GE Ost (Süd) nur ausnahmsweise zulässig,

da hier gemäß des Vorhabenkonzeptes des Vorhabenträgers der künftige Entwicklungsschwerpunkt künftig im Bereich Verwaltung, Dienstleistung und teilweise Beherbergung liegt. Dadurch können Nutzungen unterschiedlicher Konfliktrichtigkeit im Plangebiet geordnet und schalltechnische Konflikte innerhalb des Plangebietes vermieden werden.

Eine Tankstelle soll südöstlich außerhalb des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ unmittelbar am Kreuzungsbereich B 16 / Lochfelbenstraße ermöglicht werden. Aus diesem Grund sind Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen, um eine Überversorgung im Plangebiet und dem umgebenden Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ zu verhindern.

### **Ausschluss von Vergnügungsstätten und sonstigen Nutzungen**

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Günzburg ist es, im Plangebiet den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten für produzierende und handwerkliche Betriebe zu sichern. Die Stadt Günzburg weist einen Mangel an freien Gewerbeflächen auf. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Gewerbeflächenangebotes für produzierende und handwerkliche Nutzungen ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten an diesem verkehrlich durch die B 16 gut erschlossenen Gebiet erforderlich. Dadurch bleiben auch Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen „klassischen“ Gewerbenutzungen im Plangebiet erhalten.

Durch die Funktion der Stadt Günzburg als Mittelzentrum, hat die Sicherung und Entwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen in Günzburg hohe Bedeutung. Produzierende und handwerkliche Betriebe leisten zur Sicherung qualifizierter Arbeitsplätze einen wesentlichen Beitrag. Arbeitsplatzdichte und der Anteil qualifizierter Arbeitsplätze liegen dabei in der Regel im „klassischen“ Gewerbe deutlich höher als bei Vergnügungsstätten.

Der Standort des Plangebietes im nördlichen Stadtgebiet von Günzburg nimmt in der Stadtentwicklung gegenüber anderen Standorten die Funktion eines „klassischen“ Gewerbebestandes mit großflächigen Gewerbenutzungen wahr. Der Ausschluss einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet dient dem Schutz des knappen Flächenangebotes für produzierendes Gewerbe und Handwerk vor konkurrierenden Nutzungen. Die Standortbedingungen für produzierendes Gewerbe und Handwerk an dem vorhandenen Gewerbebestand werden dadurch gesichert und eine Veränderung des Gebietscharakters vermieden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist dabei auch erforderlich, da insbesondere bei Spielhallen durch höhere Flächenerträge die Gefahr einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges besteht, die zu einer Verdrängung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben führen kann.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient schließlich auch zum Schutz vor „Trading-Down-Effekten“.

Die in Gewerbegebieten gemäß BauNVO grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen, um schalltechnische Konflikte mit den „klassischen“ Gewerbenutzungen im Plangebiet zu vermeiden.

Daneben sind im GE Nord die grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, um schalltechnische Konflikte wegen der räumlichen Nähe zu bestehenden und auch weiterhin hier zu konzentrierenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld zu verhindern.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt im Rahmen der planerischen Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die festgesetzten Gewerbegebiete im Geltungsbereich.

Einzelhandel im Sinne von selbstständigen Einzelhandelsbetrieben ist im Plangebiet ausgeschlossen, um an dieser Stelle des Stadtgebietes eine aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Entwicklung eines Einzelhandelsschwerpunktes zu unterbinden. Zulässig sind lediglich produzierenden Gewerbebetrieben zu- und untergeordnete Verkaufsflächen. Der Ausschluss des Einzelhandels entspricht den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Günzburg.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen sind gegenüber dem bisher rechtskräftigen VEP Nr. 2.3 verringert erweitert worden. Die überbaubaren Flächen sind nur geringfügig größer als die Flächen der Bestandsgebäude, um den einzelnen Gewerbebetrieben einerseits ein gewisses Entwicklungspotential zu bieten, andererseits die gewerbliche Nutzung auf den Gebäudebestand zu begrenzen.

Das angestrebte Maß der baulichen Nutzung unterschreitet mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 und 0,7 im gesamten Plangebiet die Höchstwerte der BauNVO. Dies ermöglicht eine ausreichende bauliche Erweiterungsmöglichkeit des Gewerbeparks in einem bereits baulich vorgeprägten Bereich, ohne das vorgegebene Erscheinungsbild der Bebauung durch übermäßige Verdichtung maßgeblich zu verändern.

Dementsprechend wird auch die max. zulässige Gebäudehöhe in m ü NN im Gewerbegebiet (GE Nord ca. 10,0 m, GE West, GE Ost und GE Ost (Süd) ca. 14,0 m) festgesetzt, um zum Einen die in Gewerbegebieten möglichen Sonderbebauungen zu ermöglichen und zum Anderen für Bestandsgebäude Entwicklungsmöglichkeiten (z. B. durch Gebäudeaufstockung) zu bieten. Die Oberkante baulicher Anlagen ist definiert:

- bei Satteldächern als Dachfirst
- bei Pultdächern als Schnittpunkt des höchstgelegenen Bereiches der Dachhaut mit der Wandaußenseite und
- bei Flachdächern als Schnittpunkt des oberen Abschlusses einer Attika mit der Außenwand.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die festgesetzte Höhenkote 443,60 m ü. NN, die die Höhe des Fertigfußbodens von Gebäude 37 definiert. Die Dichte der Bebauung ist durch die Festsetzung der zulässigen Geschossflächen konkretisiert worden. Die zulässigen absoluten Geschossflächen sind so gewählt, dass die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude in ihrer jetzigen Form und Ausdehnung nur geringfügig erweitert werden können.

Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ist durch untergeordnete Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu maximal 3 m zulässig.

## 6.3 Gestalterische Anforderungen

Um die gewerbliche Bebauung im Plangebiet gestalterisch möglichst homogen erscheinen zu lassen, werden die Festsetzungen hinsichtlich bestimmter Dachformen (Flachdach, Satteldach und Pultdach) an die Bestandsbebauung angepasst. Die Bestandsbebauung im GE Nord weist Flachdächer auf, im GE West, GE Ost und GE Ost (Süd) sind flachgeneigte Satteldächer vorhanden. Als Mischform zwischen flach geneigtem Satteldach und Flachdach ist das Pultdach im gesamten Plangebiet zulässig.

## 7 Erschließung

Das Plangebiet ist über ein Netz vorhandener Straßen erschlossen. Eine Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt zukünftig ausschließlich über die zentrale Zufahrtsstraße zur Lochfelbenstraße im Süden. Eine direkte Zufahrt vom Plangebiet zur östlich verlaufenden B 16 ist nicht mehr vorgesehen. Diese Wegeverbindung ist nur noch über einen Geh-/Radweg erschlossen. Weiterhin kann die Zufahrt als Rettungsweg bei Notfalleinsätzen (z. B. Feuerwehr) genutzt werden.

Als ein insgesamt zusammenhängender Gewerbepark ist eine Erschließung über öffentliche Verkehrsflächen nicht erforderlich. In der Gesamtheit eines privaten Gewerbeparks kann die bestehende, private Infrastruktur des Plangebietes weiter genutzt werden, ohne dass eine kostenintensive Änderung in öffentliche Erschließungsanlagen nötig wird. Der Zugang zu sämtlichen Erschließungsanlagen kann privatrechtlich (beispielsweise in Mietverträgen) durch den Eigentümer des Gewerbeparks geregelt werden.

Im Zusammenhang mit der Aufteilung des PEP-Geländes in mehrere Bebauungspläne hat der Stadtrat, basierend auf einem frühen Stadium eines gewerblichen Nachfolgekonzeptes, eine neue, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenverbindung beschlossen. Mit dieser Straße sollten die nördlich des PEP-Geländes gelegenen Flächen, die gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan für eine spätere gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind, an die Lochfelbenstraße im Süden angebunden werden. Mit der vorliegenden Planungskonzeption lässt sich diese Straßenverbindung nicht mehr realisieren. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ ist dort keine öffentliche Straße vorgesehen. Im weiteren Verlauf liegen am Nordrand des PEP-Geländes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die bei Realisierung einer solchen Straße zerschnitten und damit in ihrer Funktionalität beeinträchtigt würden. Zudem können die Bereiche nördlich des PEP-Geländes auch über die Max-Planck-Straße erschlossen werden.

## 8 Immissionsschutz

### 8.1 Schallschutz

Aufgrund der im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.3 festgesetzten multifunktionalen Nutzung mit einem Nebeneinander von Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen war im Plangebiet bisher ein sehr differenziertes Schallschutzkonzept erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 2.3 hat deshalb unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus benachbarten gewerblichen Nutzungen für das Gebiet des Prinz-Eugen-Park eine Vielzahl schalltechnischer Festsetzungen getroffen. Auch bei einer mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung einhergehenden Festsetzung ausschließlich gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ist die schalltechnische Verträglichkeit der einzelnen Baugebiete untereinander und im Zusammenhang mit gewerblichen/industriellen Nutzungen außerhalb des Plangebietes (Vorbelastungen z. B. aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet „Donauried“) zu prüfen, wobei auch die Straßenverkehrslärmimmissionen zu berücksichtigen sind.

In Anbetracht der unmittelbaren Nähe der bestehenden Gewerbegebietsflächen im Westen (Vorbelastung), der geplanten Gewerbegebietsflächen ausweisung gemäß Flächennutzungsplanänderung, der geplanten gewerblichen Nutzungen des Areals und der bestehenden bzw. geplanten schützenswerten Nutzungen innerhalb des Areals (z. B. Beherbergungseinrichtungen im Gewerbepark) ist für die Zukunft sicherzustellen, dass ein

verträgliches Nebeneinander unter Wahrung der zulässigen Gewerbelärmemissionen im Gewerbegebiet „Donauried“ (auch hinsichtlich künftiger Entwicklung) gewährleistet wird. Für den unmittelbar benachbart zum Gebiet Prinz-Eugen-Park gelegenen Gewerbebetrieb HAVI wurden dabei konkret modellierte, hohe Emissionsansätze als Vorhabenbelastung berücksichtigt, um auch typische künftige Betriebsabläufe zu simulieren.

Für alle im Gebiet Prinz-Eugen-Park festzusetzenden Baugebiete mit dem Nutzungsschaarakter Gewerbegebiet oder aktuell bzw. künftig genutzten Freiflächen sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt worden die gewährleisten, dass an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen (maßgebliche Immissionsorte in der Nachbarschaft) auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung die jeweils geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 fast überall eingehalten werden.

Da die maßgeblichen Schallimmissionsbeiträge mit Überschreitungen von Immissionsrichtwerten an einzelnen Immissionsorten im Wesentlichen aus der gewerblichen Vorbelastung stammen, werden in der Gesamtlärbetrachtung die ermittelten geringfügigen Überschreitungen von ca. 1 dB(A) und konkret der aus der künftigen gewerblichen Nutzung im Prinz-Eugen-Park stammende Anteil aus schalltechnischer Sicht als verträglich erachtet, zumal gegenüber der früher vorgesehenen Nutzung eines Biomasseheizkraftwerkes im Nordwesten des Plangebietes mit entsprechend hohen Emissionskontingenten jetzt an die angestrebte gewerbliche Nutzung angepasste, deutlich geringere Emissionskontingente vorgesehen sind.

Die schalltechnische Begutachtung über das gesamte Gelände des Prinz-Eugen-Parks unter Berücksichtigung der jeweils angestrebten Nutzungen zeigt den möglichen Rahmen für eine schalltechnische Verträglichkeit im Sinne eines Entwicklungskonzeptes auf. Bei Einhaltung der ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist sichergestellt, dass die es zu keiner schalltechnischen Unverträglichkeit kommt.

Durch eine Differenzierung bzw. Zonierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird innerhalb des Gebietes Prinz-Eugen-Park eine unterschiedlich schallintensive gewerbliche Nutzung ermöglicht. Höhere immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel sind für den Bereich im Südosten des Gebietes Prinz-Eugen-Park vorgesehen, wo die Ansiedlung einer Tankstelle geplant ist. Aus Gründen des Schallschutzes ist von einem ausschließlichen Tagbetrieb der Tankstelle auszugehen. Ursprünglich vorgesehene höhere immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für eine geplante Nutzung Biomasseheizkraftwerke im Nordwesten des Prinz-Eugen-Park-Geländes konnten reduziert werden, nachdem dort künftig eine normale gewerbliche Nutzung stattfinden soll.

Die schalltechnische Begutachtung zur Bauleitplanung Gewerbegebiet/Gewerbepark „Prinz-Eugen-Park“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach vom 30. November 2017 ist Bestandteil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a Gewerbepark „Prinz-Eugen-Park“ bzw. Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ der Stadt Günzburg. Zum Schutz angrenzender bestehender schützenswerter Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, privaten Grünflächen mit Gewerbenutzung und Fläche für Versorgungsanlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen reduziert. Die Reduzierung erfolgt nach der Art von Betrieben und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in Anlehnung an § 8 BauNVO.

Es werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche, Freifläche mit Gewerbenutzung und Fläche für Versorgungsanlagen tags und nachts wie folgt festgelegt:

Gebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup>		Bezugsfläche [m <sup>2</sup> ]
	Tagzeit	Nachtzeit	
<b>B-Plan 2.3 b</b>			
Gewerbegebiet GEr 1	65	50	27.281
Gewerbegebiet GEr 2	60	40	5.309
Gewerbegebiet GEr 3	65	44	4.075
Gewerbegebiet GEr 4	65	50	26.792
Gewerbegebiet GEr 5	65	45	22.642
Freifläche Süd	65	40	20.917
Freifläche Nord	65	50	14.441
<b>B-Plan 2.3 a</b>			
Gewerbe GEr Nord (West)	65	50	23.647
Gewerbe GEr Nord (Ost)	65	50	16.340
Gewerbe GEr Ost (Nord)	60	45	14.292
Gewerbe GEr Ost	60	45	17.527
Gewerbe GEr Ost (Süd)	60	40	18.050
Gewerbe GEr West	60	45	12.924
Energiezentrale	60	45	1.248

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche bzw. Freifläche mit festgesetzten Emissionen heranzuziehen.

Die Flächen des Schallgutachtens sind im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a entsprechend der jeweils zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel teilweise zusammengefasst.

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren ist zu berechnen, welcher Orientierungs-/Immissionsrichtwert-Anteil sich für eine jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Geräuschemissionen von sich ansiedelnden Betrieben/Vorhaben Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsbelastung gemäß B-Plan ( $\triangleq$  Orientierungs-/Immissionsrichtwertanteile) liegen.

Für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a sind Beherbergungseinrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter mit Ausnahme von Baufläche „Gewerbe Ost (Süd)“ sowie in Gebäude 8 innerhalb von Baufläche „Gewerbe Ost (Nord)“ in den v. g. Gewerbegebieten nicht zulässig.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 a wurde entsprechend des vom Vorhabenträger vorgelegten Nutzungskonzeptes der konkrete Nachweis der Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach TA Lärm bereits geprüft. Im Ergebnis bestehen keine nutzungsbedingten schalltechnischen Unverträglichkeiten.

## 8.2 Luftschadstoffe

Eine Unverträglichkeit der geplanten bzw. teilweise bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist unter Berücksichtigung des Vorhabenkonzeptes nicht zu erwarten.

## 8.3 Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung

Bereits auf Ebene eines Bebauungsplanes soll der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bzgl. der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfall-Betriebe) berücksichtigt werden. Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Zu diesen Schutzobjekten zählen nicht nur Wohnnutzungen, sondern auch öffentlich genutzte Gebiete (z. B. Hotel) und wichtige Verkehrswege.

Da im Plangebiet des Prinz-Eugen-Park ein enges Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und solchen Schutzobjekten (z. B. Beherbergungsbetriebe) möglich ist, werden in den Bebauungsplänen 2.3 a und 2.3 b aus Vorsorgegründen Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen.

## 9 Hochwasserschutz/Retentionsvolumenausgleich

Das Gebiet Prinz-Eugen-Park liegt im berechneten 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet der Donau (Verordnung vom 17. Dezember 2013; bekanntgemacht am 20. Dezember 2013). In Geländesenken kann bei einem solchen Überschwemmungsereignis kleinflächig eine Wassertiefe von > 0,8 m erreicht werden.

Als fachgesetzliche Vorgabe für die Bauleitplanung sind die Regelungen des § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu berücksichtigen. Demnach dürfen in amtlichen Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn bestimmte, in den Nrn. 1 bis 9 des § 78 Abs. 2 WHG genannte fachliche Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Die Voraussetzungen sind erfüllt, wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und

9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Für das Gebiet Prinz-Eugen-Park besteht über den bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 bereits Baurecht. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird keine neue Siedlungsentwicklung festgesetzt. Außerdem grenzt das Plangebiet an bestehende Gewerbegebiete an. Der Bebauungsplan bedarf daher keiner Ausnahmegenehmigung. Für spätere Einzelvorhaben ist jedoch eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. Dies gilt auch bei freigestellten oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben.

Um negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss auszuschließen, ist als Konsequenz aus der Lage des Plangebietes in einem berechneten Überschwemmungsgebiet für die erforderliche Hochwasserfreilegung der planungsbedingt zulässigen baulichen Nutzungen jedoch ein Retentionsausgleich erforderlich. Grundsätzlich muss vermieden werden, dass sich ein veränderter Hochwasserabfluss negativ auf benachbarte Flächen auswirkt.

Die Hochwasserfreilegung im Plangebiet ist möglich durch eine komplette Ausdeichung des Plangebietes oder einen Einzelobjektschutz. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht vorgeschlagen wird ein Einzelobjektschutz mit Retentionsvolumenausgleich für neue Nutzungen. Bereits vorhandene bauliche Anlagen werden bei der Berechnung des Retentionsvolumenausgleichs nicht berücksichtigt. Als Ausgangszustand für die Ermittlung des auszugleichenden Retentionsvolumens gilt der Stand Dezember 2009. Zu diesem Zeitpunkt waren die zwischenzeitlich abgerissenen Gebäude noch vorhanden, ein zwischenzeitlich randlich im Westen geschütteter Wall war noch nicht vorhanden.

Der planungsbedingt erforderliche Retentionsvolumenausgleich umfasst das gesamte Gebiet des Prinz-Eugen-Park und damit die Bebauungspläne Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ und Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“. Damit zeigt der erforderliche Retentionsvolumenausgleich den Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzung im Sinne eines Entwicklungskonzeptes auf. Mit der Festsetzung der ermittelten Retentionsvolumen ist sichergestellt, dass die Vorgaben des erforderlichen Retentionsausgleichs eingehalten werden.

Im gesamten Gebiet Prinz-Eugen-Park wird durch die zum Bemessungszeitpunkt 2009 vorzufindende Bebauung/Gebäude ein Volumen von 1.264 m<sup>3</sup> verdrängt. Aufgrund der kleinflächig zulässigen Erweiterungen im Gewerbepark (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“) ergibt sich gegenüber dem Ausgangszustand ein Retentionsvolumenverlust von 1.632 m<sup>3</sup>, der auszugleichen ist. In Zukunft soll besonders im westlichen und südlichen Geltungsbereich (Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“) eine großflächige Bebauung möglich sein (Grundflächenzahl 0,8). Für diesen Bereich ergibt sich daraus ein Retentionsvolumenverlust von 21.371 m<sup>3</sup>.

Das planungsbedingt ausgleichende Retentionsvolumen für das Gesamtgebiet Prinz-Eugen-Park ergibt sich somit zu 23.003 m<sup>3</sup>.

Die Herstellung des erforderlichen Retentionsvolumens erfolgt durch folgende Maßnahmen (vgl. Anlage 3):

- Retentionsbecken westlich Gebäude 4 und 5

- Retentionsbecken/Geländemulde nördlich Gebäude 16/westlich Gebäude 34 (Bereich mit bereits bestehender Versickerungsmulde)
- Parkplatz südlich der Lochfelbenstraße
- Geländemulde am Nordostrand des Plangebietes
- Geländeabgrabung im Bereich Grundstück Flur-Nr. 3883

Die Retentionsmaßnahmen sind als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses-Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Retentionsausgleich lässt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b (Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park) ein neues Retentionsvolumen von ca. 23.000 m<sup>3</sup> schaffen. Das rechnerisch erforderliche Retentionsvolumen von mindestens 21.400 m<sup>3</sup> wird vollständig durch die Anlage von Rückhaltebecken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b nachgewiesen. Im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 a (Gewerbepark Prinz-Eugen-Park) beläuft sich das neugeschaffene Retentionsvolumen auf 1.969 m<sup>3</sup>. Insgesamt ist somit der planungsbedingte Retentionsraumverlust innerhalb des Gebietes Prinz-Eugen-Park ausgeglichen.

Für Retentionszwecke herangezogene Flächen sind vorrangig nach naturschutzfachlichen Kriterien zu gestalten, wenn Sie auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen sollen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Maßnahmen zum Retentionsvolumenausgleich auf dem Gebiet Prinz-Eugen-Park (Abgrabungen bis zum Grundwasserspiegel) und sonstigen Maßnahmen zum Grundwasseraufschluss wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich sind.

## 10 Altlasten/Baugrund/Bodenschutz

Bezüglich einer potenziellen Altlastengefährdung auf der Konversionsfläche der Prinz-Eugen-Kaserne hat die Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (IABG) in Ottobrunn folgende Untersuchungen durchgeführt:

- **Historische Erkundung** und Kostenschätzung der Maßnahmen zur Orientierenden Untersuchung, Juli 2003
- **Orientierende Untersuchung** auf dem Areal der Prinz-Eugen-Kaserne in Günzburg, September 2003
- **Detailuntersuchungen** des Sportplatzes und zwei weiterer kontaminationsverdächtiger Flächen, April 2004

Es wurden insgesamt drei Kontaminationsflächen identifiziert, für die von der IABG Maßnahmen vorgeschlagen bzw. für erforderlich gehalten wurden.

Bei keiner der drei identifizierten Kontaminationsflächen wurde von der IABG der Bedarf einer Sofortmaßnahme festgestellt, da keine akute Gefährdung von Schutzgütern, wie menschliche Gesundheit, Grundwasser und Oberflächengewässer, Boden oder Eigentum Dritter vorliegt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nicht beeinträchtigt.

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth, Servicestelle Krumbach, sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet abgeschlossen. Die Altlastensituation ist somit für die vorgesehene Nutzung ausreichend saniert.

Sollte bei künftigen Erdbewegungen Bodenmaterial zum Vorschein kommen, das im Aussehen oder Geruch nicht natürlich gewachsenem Boden entspricht, ist das Material gesondert zu lagern, durch einen Gutachter zu beproben und zu analysieren. Die Entsorgung hat entsprechend der Belastung und in Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle für Bodenschutz zu erfolgen. Weiterhin gilt, dass sämtliche Erdarbeiten im Altlastenbereich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren sind. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ wiederzuverwerten. Sofern aufgrund der Belastungen eine Verwertung ausscheidet, ist das Material abfallrechtlich ordnungsgemäß zu entsorgen.

## 11 Schutzgebiete/spezieller Artenschutz/Natura 2000

Grünordnerische Belange wurden für den bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages umfassend ermittelt. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das gesamte Gebiet Prinz-Eugen-Park. Dabei wurden auch die Ergebnisse einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) integriert, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 durchgeführt wurde.

### 11.1 Schutzgebiete, Natura 2000- und Biotopflächen

Im Gebiet Prinz-Eugen-Park sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete (z. B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützte Landschaftsbestandteile oder Natura 2000-Gebiete) vorhanden. Die direkte Umgebung des Gebietes Prinz-Eugen-Park ist jedoch aufgrund ihrer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung durch folgende Schutzgebiete geschützt, welche hier zusammenfassend aufgelistet werden:

- **Naturschutzgebiet** (Art. 7 BayNatSchG): Auwaldbereich ca. 1.000 m westlich (NSG „Nauwald“) und ca. 1.200 m östlich (NSG „Topflet und Obere Aschau“) des Gebietes Prinz-Eugen-Park
- **Landschaftsschutzgebiet** (Art. 10 BayNatSchG): Fast gesamte Fläche südlich der Lochfelbenstraße bzw. Laibstraße Richtung Westen (LSG „Donautal zwischen Weißingen und Günzburg“) sowie der gesamte Bereich östlich und südlich der B 16 (LSG „Donau-Auen zwischen Günzburg und Gundelfingen“)
- **FFH-Gebiet** (Art. 13b BayNatSchG): Im wesentlichen alle Auwald-bestandenen Bereiche nördlich wie südlich der Donau inkl. Hangwaldbereich südlich der Donau (FFH-Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“)
- **Vogelschutzgebiet, oder SPA-Gebiete**, (Art. 13b BayNatSchG): Fast der gleiche Umgriff wie das FFH-Gebiet; lediglich in den Feldfluren östlich der B 16 größere Bereiche als beim FFH-Gebiet gekennzeichnet (SPA-Gebiet „Donauauen“)
- **13d-Flächen sowie Biotopflächen nach Biotopkartierung** (Art. 13d BayNatSchG)

Des Weiteren untersteht der Bereich um das Plangebiet folgenden verschiedenen Schutz- bzw. „Hinweis“-Kategorien:

- **Bannwald** (gemäß Art. 11 Bayerisches Waldgesetz): Gesamter auwaldartiger Bereich südwestlich und östlich des Gebietes Prinz-Eugen-Park und entlang der Donau

- **Landschaftliches Vorbehaltsgebiet** nach Regionalplan: Ähnliche Abgrenzung wie LSG-Schutzgebiet: Sämtliche auwaldartigen Bereiche südlich Laibstraße, Lochfelbenstraße und gesamter Bereich östlich und südlich der B 16
- **Ramsar-Gebiet:** Entspricht ebenfalls der ähnlichen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes: Gesamter Bereich südlich der Laibstraße, Lochfelbenstraße und südlich wie östlich der B 16.
- **Schwerpunktgebiet Naturschutz** „Vernetzungszone Donaumoos – Donauaue zwischen Nau- und Lüßgraben“ und „Donau mit Hangwäldern“ nach Arten- und Biotop-schutzprogramm (ABSP)

Biotope nach bayerischer Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Umgebung befinden sich jedoch zahlreiche Biotoptypen, die nachfolgend aufgelistet sind:

- **B 57/03, 04, 05** (Lage: östlich B 16): „Auwaldartige mesophile Wälder zwischen Landkreisgrenze und B 16.“
- **B 42/03** (Lage: östlich B 16): „Donaualtwasser bei Günzburg“ mit Großseggenried, Röhricht, linearem Gewässerbegleitgehölz und Schwimmblattvegetation
- **B 41/06** (Lage: östlich B 16): „Auwälder bei Straße Günzburg - Riedhausen“
- **B 45** (Lage: östlich B 16): „Auwälder beidseitig der Donau bei Günzburg“
- **B 27/01** (Lage: südlich der Lochfelbenstraße): „Großflächige Auwaldungen zwischen Günzburg und Leipheim beidseitig der Donau“
- **B 66** (Lage: südwestlich des Parkplatzes an der Lochfelbenstraße): „Verlandetes Altwasser am Nordrand des Donauwaldes nördlich Günzburg“

## 11.2 Belange des speziellen Artenschutzes nach FFH-RL, VS-RL und BNatSchG

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 Tatbestände auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt, 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 z. B. 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).

Der die Umgebung des Gebietes Prinz-Eugen-Park prägende Auwald stellt für Tierarten einen wertvollen Rast-, Aufenthalts- und Fortpflanzungslebensraum dar. Dies gilt insbesondere für Vögel, Amphibien, Fledermäuse und auwaldgebundene Insektenarten.

Im unmittelbaren Plangebiet wurden im Vorfeld der Planung von 2008 keine quantitativen Erhebungen von Flora und Fauna durchgeführt. Es liegen jedoch aus intensiven Bestandserhebungen in der Umgebung genügend Informationen vor, um die Fauna im Umfeld des Plangebietes zu charakterisieren. Im **Fachbeitrag zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** zur Flächennutzungsplanänderung der Stadt Günzburg und zum bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 wurden die artenschutzrechtlichen Belange auf Grundlage der umliegenden Strukturen und vorhandenen Nutzungen argumentativ behandelt. Für die damals nicht auszuschließenden Vorkommen von

- Haselmaus, Großer Abendsegler sowie Rauhaufledermaus (als baumbewohnende Arten), Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus (als Gebäudefledermäuse)
- Zauneidechse
- Laubfrosch
- Eremit
- Wald-Wiesenvögelein
- Turmfalke, Kleinspecht, Rotmilan, Feldlerche, Pirol jeweils als Vertreter ihrer Gilden (Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kombination Gehölzlebensraum/Offenland, offene Kulturlandschaft/Feldflur, halboffene Kulturlandschaft wie Parks, Hecken, z. T. enge Bindung an den Auwald)

sind erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in einer „Zusammenfassenden Darstellung der Kompensationsmaßnahmen für den speziellen Artenschutz“ tabellarisch aufgelistet, in den damals erstellten grünordnerischen Fachbeitrag übernommen und separat als „für den Artenschutz durchzuführen“ gekennzeichnet.

Bei der aktuellen Planung (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2.3 a i. V. m. Bebauungsplan 2.3 b) sind die im Folgenden getroffenen Aussagen relevant: Es ist nicht erkennbar, dass sich neue Betroffenheiten ergeben, hinsichtlich Artenschutz lassen sich folgende Verbesserungen ableiten:

- das Projektgebiet verkleinert sich und die Projektwirkungen werden vermutlich zukünftig weniger in die angrenzenden Auwaldbereiche ausstrahlen (durch die Aufgabe der ehemaligen Planungsabsicht „Freizeitpark“ weniger Erholungssuchende im Umfeld des Plangebietes, d.h. in den Aufwaldflächen mit naturschutzfachlicher/waldökologischer Bedeutung als Lebensraum und somit für den Artenschutz).
- die Nutzungsintensität verringert sich zugunsten eines erhöhten Anteils an Grünflächen/unversiegelten Flächen, gleichzeitig verdoppelt sich die Anzahl der zu erhaltenden Bestandsbäume von ehemals 36 auf 70 (deutliche positive Auswirkungen auf den Artenschutz).
- Positiv-Effekte für den Artenschutz durch die Umwandlung vom ehemaligen Parkplatz (Fl.-Nr. 3199+3200) südlich der Lochfelbenstraße in die Fläche Süd für Kompensationsmaßnahmen, Ersatzaufforstung i. V. m. Retentionsvolumenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs. Gleiches gilt für die zusammenhängende Kompensationsfläche Nord.

Unabhängig von den zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbesserungen wurde aufgrund der langen Zeitdauer seit der ersten artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Jahr

2008, die artenschutzrechtliche Relevanz der mit einer ausschließlich gewerblichen Nutzung verbundenen Bebauungspläne Nr. 2.3 a und 2.3 b überprüft.

Der „Fachbeitrag Artenschutz“ zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung arbeitet dabei heraus, inwieweit sich das Vorhaben „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“, mit den beiden Bebauungsplänen Nr. 2.3 a und b der Stadt Günzburg hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt.

Bei den durch den Vollzug des Bebauungsplanes, z. B. durch nachfolgende Bau- und sonstige Genehmigungen, potenziell Betroffenen Arten (Prognose von Schädigungen und Störungen) werden Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-)Maßnahmen festgelegt, welche gewährleisten, 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. Bei diesen Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen handelt es sich um:

- V 1: Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Sommerquartieren durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz oder Fledermäuse ein Sommerquartier finden (Baufeldfreimachung von Gebäuden/Bäumen, in den Wintermonaten vor Beginn der Brutzeit der Vögel – also zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar). Hierbei ist CEF 1 zu beachten.
- V 2: Sollten Baumfällarbeiten oder Gebäudeabrissarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Bäume/Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Nester mit Eiern von Vögeln zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Wenn die oberen Bereiche der Bäume nicht einsehbar sind, sind die Bäume langsam umzulegen statt zu fällen. Dies gilt für alle Bäume ab 30 cm Durchmesser (Brusthöhe). Bei Auffinden von Fledermaus- oder Vogelbrutvorkommen ist die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigeben zu lassen (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu beachten) und CEF-Maßnahmen durchzuführen (siehe CEF 1).
- V 3: Zu fällende Bäume mit sichtbaren Höhlen oder starken Stämmen ab Brusthöhendurchmesser 30 cm, die nicht vollständig einsehbar sind (Höhlen), sind langsam umzulegen (z. B. mit Bagger). Die Bäume/Höhlen sind von fachkundigen Personen zu kontrollieren (auch auf Fledermäuse und Vögel). Sollte Mulm mit Eremitenlarven vorhanden sein, ist das Stammstück (mind. 3-4 m lang) zu sichern und stehend zu lagern bzw. senkrecht an einen anderen Baum zu befestigen. Abstimmung mit UNB über weiteres Vorgehen (Umsiedlung der Stämme oder der Larven).
- CEF 1: Im Vorfeld von Baumfällarbeiten oder Gebäudeabrissarbeiten (unmittelbar davor) sind Bäume mit sichtbaren Höhlen oder starken Stämmen (ab Brusthöhendurchmesser 30 cm) oder Gebäude auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu untersuchen. Bei Nachweis von Vorkommen ist wie folgt zu handeln:
  - Fledermäuse:
    - Sind Fledermausquartiere betroffen, sind diese vor dem Abriss/Fällen zu ersetzen (artangepasste Quartiere) und die Tiere in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober (Witterungsbedingungen beachten) in vorbereitete Quartiere in unmittelbarer Umgebung umzusetzen. Danach Verschluss der alten Quartiere oder sofortiges Fällen des Baumes bzw. Abriss des Gebäudes.
    - Winterquartiere von Fledermäusen sind bis zum Ende der Winterruhe (ca. Ende März, Witterungsbedingungen beachten) zu schützen

- -bei Auffinden von Wochenstuben, warten bis Auflösung der Wochenstube
- Ersatzquartiere für Fledermäuse sind in unmittelbarer Umgebung in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflugöffnung in folgender Anzahl anzubieten: je Höhlenbaum oder Quartier 5 Fledermauskästen (Rundkästen/Mehrkammerflachkästen)
- Vögel:
  - Wenn brütende Vögel gefunden werden, warten bis Brutende
  - Ersatzquartiere, falls Brutplatztreue Vögel (z. B. Mäusebussard) angetroffen würden: je Brutpaar 2 artangepasste Ersatzhorste an hohen Bäumen oder Vogeltürmen vor der nächstjährigen Brutphase in unmittelbarer Umgebung (ca. 900 m)
  - Bei Verlust von Baumhöhlen ist mind. pro Baumhöhle 1 Vogelnistkasten in der Nähe aufzuhängen
  - Die Kontrolle, das Bergen und Umsetzen der Tiere ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der UNB nachzuweisen ist.
- Monitoring:
  - Nach Prüfung des Einzelfalls kann die Durchführung eines Monitorings sinnvoll sein.

Anderweitig besser geeignete Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden (Nachnutzung eines Kasernengeländes mit einer größtenteils vorhandenen Versiegelung/Bebauung in direkter Nachbarschaft zum Gewerbe- und Industriegebiet Günzburg).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Sie sind als speziell auf den Artenschutz zugeschnittene Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen inkl. der Auflagen zu Bewirtschaftung und ggf. mit begleitendem Monitoring als Folge der Fachbeitrags Artenschutz separat gekennzeichnet.

Der Umsetzung des Bebauungsplanes stehen somit keine (unüberwindbaren) Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

## 12 Grünordnung und Naturschutz

### 12.1 Grünordnerisches Konzept

Das Gebiet Prinz-Eugen-Park ist aufgrund der früheren militärischen Nutzung stark durch Grünanlagen eingegrünt und gegliedert. Insbesondere die randlichen Grünstrukturen unterliegen dem Rechtsstatus und -schutz des Waldes bzw. setzen sich aus auwaldartigen Baumbeständen zusammen (z. B. Gehölzbestand entlang der B 16).

Im Zuge der laufenden baulichen Entwicklung des Plangebietes wurden verschiedene Grünbestände entfernt. Dazu zählt auch ein Waldbestand im Südosten an der Lochfelbenstraße.

Im bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“ von 2008 wurden zahlreiche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die sicherstellen, dass planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft

vermieden bzw. minimiert werden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Bebauungspläne Nr. 2.3 a und 2.3 b) werden die bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung entsprechend der weiterentwickelten Planung angepasst bzw. modifiziert.

Gehölzbestände in stark durchgrünten Bereichen des ehemaligen Kasernengeländes sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Dementsprechend sind große Flächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen mit einer Bestandssicherung für Bepflanzungen belegt. Dies entspricht auch den Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz innerhalb vom Projektgebiet (z.B. Sicherung und Erhalt von Grünbestand wie Gebüsch, Versickerungsmulden, Alteichen und weiterem Baumbestand mit standortgerechter Artenauswahl und zukünftiger Berücksichtigung der ökologischen Ziele bei der Bewirtschaftung).

Im Bereich der Grünflächen besteht die wesentliche Änderung darin, dass die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“; Stand 23. Juni 2008 noch mit 22.352 m<sup>2</sup> auwaldartigen, zu erhaltenden und als „Fläche für Wald“ ausgewiesenen Flächen zu einer besseren Ausnutzung als Gewerbeflächen komplett aufgegeben werden bzw. als Gehölzanteile in die Ausgleichsfläche „Nord“ teilweise zum Erhalt und teilweise für eine Aufwertung integriert werden.

Für den Flächenumfang, welcher zukünftig mit Gewerbeflächen überplant wird, ist ein Ausgleich nach Waldrecht (Ersatzaufforstung) erforderlich. Dies erfolgt unverändert zum ursprünglichen Ansatz mit 1:1 als Umfang für eine Ersatzaufforstung für die als hochwertig (wegen Bestandszusammensetzung, Alter, Struktureichtum usw.) eingestuften Waldbereiche im Südosten und die westliche Teilfläche im Norden. Für den Waldflächenverlust auf der östlichen Teilfläche im Norden wird dieser Ansatz auf 1:0,9 reduziert (geringeres Bestandsalter, relativ einförmige Aufforstung, Erschließung hinsichtlich Nutzbarkeit, usw.).

Dem bei der Eingriffsbilanzierung gesamt ermittelten Verlust des „Waldstatus“ auf 22.352 m<sup>2</sup> im Projektgebiet stehen Ersatzaufforstungsflächen im Umfang von 21.766 m<sup>2</sup> sowohl innerhalb als auch außerhalb vom Geltungsbereich gegenüber. Der erforderliche Forstausgleich (Flurstücke Nrn. 836 und 960, Gemarkung Limbach) wurde vollständig erbracht und mit Stand vom 15. Mai 2017 von der Forstbetriebsgemeinschaft Günzburg - Krumbach e.V. bestätigt.

Zusätzlich erfolgt für den Waldverlust ein naturschutzrechtlicher Ausgleich entsprechend der Ansätze der Planung von 2008 hinsichtlich Wertigkeit und Ausgleichsfaktoren (vgl. folgendes Kap. 12.2).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 a hat durch seine zentrale Lage keine „Außenwirkung“ mehr. Zur Eingrünung der Gewerbeflächen tragen komplett die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ bei. Entlang der angrenzenden Straßen ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Der Pflanzstreifen entlang der Ränder des Plangebietes hat eine Breite von 5 m und ermöglicht damit eine mindestens zweireihige Bepflanzung. Die tatsächlich vorhandenen randlichen Gehölzbestände werden in Teilbereichen als private Grünflächen mit Bestandserhaltung festgesetzt. Dies gilt auch für den östlichen Rand des Plangebietes entlang der B 16 (GE 3), wo diese private Grünfläche eine Breite entsprechend des einzuhaltenden anbaufreien Streifens entlang der Bundesstraße aufweist. Dadurch ist sichergestellt, dass der vorhandene Bewuchs an dieser Stelle bestehen bleibt und das Gewerbegebiet zur B 16 hin eingegrünt ist. Diese Festsetzung entspricht auch den Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz (s.o.).

Für die innere Durchgrünung der einzelnen Gewerbegebietsflächen innerhalb des Gebietes Prinz-Eugen-Park sind neben dem Erhalt von naturschutzfachlich wertvollem Vegetationsbestand weitere Gehölzanpflanzungen vorgesehen. Um die gewerbliche Nutzung in

den Gewerbegebietsflächen nicht einzuschränken, sind die jeweiligen Baufenster so abgegrenzt, dass zu den Erschließungsstraßen hin ein unbebaubarer Gewerbegebietsstreifen von jeweils 5 m Breite verbleibt. Damit ist es möglich, in diesem straßenbegleitenden Freiraum Pflanzbindungen zu konzentrieren, wodurch gleichzeitig eine grünordnerische Flankierung der Straßenräume erreicht wird.

## 12.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich / Ausgleich von Verlust von Waldflächen nach Waldrecht

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages zum bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 wurde eine umfangreiche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die zentralen Aussagen dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung herangezogen.

Wesentlich für die Bilanzierung planungsbedingter Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild war im bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 die Zuordnung der Eingriffsflächen zu einheitlichen Kompensationsfaktoren. Für die Bestandsbewertung wurden folgende Kompensationsfaktoren verwendet:

Planung B-Plan Nr. 2.3	Kompensationsfaktor
Gebäude, Straßen, ver- und unversiegelte Freiflächen ohne Bewuchs	0,2
Wiese intensiv, Einzelgehölze, Gehölzgruppe	0,5
Wiese extensiv	0,8
auwaldartigen Bestand	0,8
Auwald (alter gewachsener Bestand)	3,0

Für die im bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 festgesetzten baulichen Nutzungen ergibt sich ein externer Ausgleichsflächenbedarf von 1,5 ha für den erforderlichen Ausgleich nach Waldrecht (Verlust von Waldflächen) und ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 3,71 ha. Diesem extern zu erbringenden Ausgleichsflächenbedarf sind im bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Rodungsinsel südlich der Lochfelbenstraße, Stadt Günzburg (Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 3944 und 3945 sowie 3946, Gemarkung Günzburg)
- Flächen im FFH-Gebiet „Bremental“, Markt Jettingen-Scheppach

Auf der „Rodungsinsel“ südlich der Lochfelbenstraße wurden Ausgleichsmaßnahmen zwischenzeitlich durchgeführt.

Für die vorliegenden Bebauungsplanänderungen zur Baurechtschaffung für ein Gewerbegebiet im Plangebiet des bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 ist § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB einschlägig. Demnach ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt für alle Eingriffe, die bereits durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 bauplanungsrechtlich zulässig waren.

Für die aktuelle Planungsabsicht ergaben sich Änderungen im Kompensationsflächenumfang durch den Wegfall von ehemaligen Eingriffsflächen, zusätzlichen Entsiegelungsflächen und Ausgleichsbedarf sowohl nach Forstrecht als auch Naturschutzrecht für Waldverlust innerhalb des Projektgebiets. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf ist in vol-

dem Umfang durch den ermittelten Waldverlust i. V. m. dem jeweiligen Anrechnungsfaktor veranlasst.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die vorliegenden Bebauungspläne erfolgt in gleicher Weise wie 2008 gemäß dem „Bayerischen Leitfaden“, für die jeweilige Gebietseinstufung wird auf die Kompensationsfaktoren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 zurückgegriffen. Da Rechtskraft für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“ hinsichtlich Ausgleichsflächenerfordernis besteht, war es erforderlich, die aktuellen Planungen (Bebauungspläne Nr. 2.3 a i. V. m. Nr. 2.3 b) nicht mehr zur Eingriffsbilanzierung „auf den Bestand“ zu legen, sondern als gemeinsames Ergebnis mit dem Zustand nach Planungsrecht zu vergleichen.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan Nr. 2.3 b ergibt sich durch die Rodung von Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG:

- Der im Südosten zwischenzeitlich eingeschlagene Auwaldbereich von 14.670 m<sup>2</sup> erfüllt mit den neuen Festsetzungen den Tatbestand der Rodung und ist damit auszugleichen (Ausgleich nach Waldrecht 1:1 und nach Naturschutzrecht mit dem Faktor 3).
- Auch der planungsbedingte Wegfall von ehemals festgesetzten Waldflächen im Norden ist entsprechend nach Waldrecht und nach Naturschutzrecht auszugleichen (westliche Teilfläche 1.317 m<sup>2</sup>)
- Die Herausnahme der Festsetzung „Fläche für Wald“ bei dem östlichen Teil der Waldfläche im Norden mit 6.365 m<sup>2</sup> erfordert ebenfalls einen walddrechtlichen Ausgleich im Umfang 1:0,9 (erbracht auf der Ausgleichsfläche „Süd“). Jedoch bewirkt dies keine Ausgleichspflicht nach Naturschutzrecht, da keine Überbauung/Versiegelung stattfindet, sondern diese Flächen zur naturschutzfachlichen Aufwertung in die „Ausgleichsfläche Nord“ integriert wird. Dabei bleibt der Gehölzbestand teilweise erhalten und erfährt eine Aufwertung (Strukturanreicherung).

Zusammengefasst für das Gesamtgebiet ergeben sich gemäß grünordnerischen Fachbeitrag gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 aus 2008 Abzüge im Umfang von 8.786 m<sup>2</sup> vom naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf:

- Wegfall von Eingriffsfläche (330 m<sup>2</sup>), da keine Umgestaltung der B 16 erfolgt.
- Entsiegelung und Abtrag von massiven Auffüllungen auf Flächen im Umfang von 5.779 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken Nr. 3199 und 3200 durch die Umwandlung des Parkplatzes südlich der Lochfelbenstraße in eine Kompensationsfläche „Süd“ mit funktionaler Kombination Retention/Ausgleich nach Waldrecht und Naturschutzrecht.
- Entsiegelung von Flächen im Umfang von 532 m<sup>2</sup> südlich der Versickerungsmulde in der ehemals privaten Grünfläche PG 5
- Entfallen von Beeinträchtigungen auf einer ehemals mit Flächengröße 1.508 m<sup>2</sup> ermittelten Eingriffsfläche für SO 8 „Fahrsicherheitstraining“, gem. Bewertungskategorie und Faktor (von 2008) Abzug von 1.145 m<sup>2</sup> vom aktuellen Ausgleichsbedarf
- Entfallen von Beeinträchtigungen auf einer Eingriffsfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> auf der ehemaligen Privaten Grünfläche PG 8 (Wegfall von Störungen/Beeinträchtigungen - bspw. auf Boden und als Lärm - da keine Aufschüttungen, Werbeanlagen und Durchführung von Veranstaltung wie Messen oder Ausstellungen mehr zulässig)
- Mit den geplanten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3.a Gewerbepark Prinz-Eugen-Park und dem Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ reduziert sich sowohl der Geltungsbereich als auch die Nutzungsintensität im Vgl. zu den Festsetzungen vom bisher rechtskräftigen Be-

bauungsplanes Nr. 2.3 um mehr als 5 %, was zu einer Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter beiträgt. Der damit verbundene erhöhte Grünflächenanteil i. V. m. der verdoppelten Anzahl von zum Erhalt festgesetzten Bäumen (neu 70 statt im Vgl. zu 2008 36) bewirkt, dass die Anzahl der neu zu pflanzenden Gehölze halbiert werden kann.

### **Ergebnisse Gesamtplanung**

Erforderlich sind für die Gesamtplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a, Bebauungsplan Nr. 2.3 b) zusätzliche Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht im Umfang von insgesamt 47.961 m<sup>2</sup>, zur Entsiegelung vorgesehene Flächen und Wegfall von Eingriffsflächen/Störungen/Beeinträchtigungen reduzieren diesen ermittelten Ausgleichsflächenbedarf (abzüglich 8.786 m<sup>2</sup>) auf 39.175 m<sup>2</sup>.

Als Ausgleichserfordernis für den Waldverlust der Gesamtplanung notwendig ist eine Ersatzaufforstung nach Waldrecht von 15.987 m<sup>2</sup>. Diese vertraglich gesicherte Fläche bei Limbach wird wegen der entsprechend naturnahen Umsetzung zu 100 % auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf angerechnet. Die verbleibende herzustellende Ausgleichsfläche nach Naturschutzrecht beträgt innerhalb vom Geltungsbereich demnach 23.188 m<sup>2</sup>.

Der bisher als Parkplatz genutzte Bereich im Süden der Lochfelbenstraße mit insgesamt 5.779 m<sup>2</sup> liegt wie ein „Fremdkörper“ im Auwaldrand und weist durch diese Lage unmittelbar angrenzend an FFH-, SPA-, LSG- und Biotopflächen ein hohes Ausgleichspotenzial auf. Im Geltungsbereich ist diese Ausgleichsfläche (Fläche „Süd“) mit einer Kombination aus Naturschutz-/Wald- und Retentionsvolumenausgleich festgesetzt. Durch das langfristige Entwicklungsziel „Weichholzaue“ auf grundwassernahem Standort sind 5.779 m<sup>2</sup> nach Waldrecht anrechenbar. Die vergleichbar aufwändige Flächenvorbereitung (Rückbaumaßnahmen und Materialabtrag), die Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie (gem. Leitfaden) sowie ökologisch hochwertige Ausführung (u.a. Beachtung von Artenschutzaspekten) und der zukünftige Prozessschutz durch vollständigen Nutzungsverzicht auf der Fläche rechtfertigen hier zusätzlich einen weiteren Aufschlag auf diese Anrechnungsfläche um Faktor 0,5 (5.779 m<sup>2</sup> x 1,5 = 8.669 m<sup>2</sup> vom Ausgleichsflächenbedarf erfüllt).

Als zweite naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Fläche „Nord“) im Geltungsbereich ist mit einem Umfang von zusammenhängend ca. 2,23 ha ebenfalls eine Kombination aus Naturschutz- und Retentionsvolumenausgleich festgesetzt. In Abhängigkeit vom Bestand und damit Aufwertungspotenzial ergeben sich individuell ermittelte Anrechnungsfaktoren für einzelne Teilflächen innerhalb der Fläche Nord. Im Ergebnis sind dabei für die konkrete Umsetzung von Maßnahmen auf der Fläche quantitativ 13.755 m<sup>2</sup> nach Naturschutzrecht anrechenbar. Durch weitere qualitative Aufwertungsmaßnahmen (Anbringen von Nisthilfen, Fledermauskästen und Aufstellen einer Lehmwand) ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz mit 14.519 m<sup>2</sup>.

Außerhalb des Geltungsbereichs stehen Flächen (Eigentum/dingliche Sicherung) für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (nach Waldrecht/nach Naturschutzrecht): im Gemeindegebiet Stadt Burgau - Gemarkung Limbach - zur Verfügung. Die gesamte Fläche von Fl.-Nr. 836 (ca. 1,04 ha) sowie eine Teilfläche von Fl.-Nr. 960 (ca. 0,56 ha) haben Aufwertungspotenzial und sind geeignet zur Ersatzaufforstung. Diese Vertragsflächen außerhalb des Geltungsbereichs weisen einen Umfang von ca. 15.987 m<sup>2</sup> auf (Kompensation nach Waldrecht) und sind bei ökologisch hochwertiger Ausführung (Verwendung von standortheimischen Laubholzarten, Einbringen von Kleinstrukturen) zu 100% auch naturschutzrechtlich anrechenbar.

Dieses Ergebnis zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist in einer Weise auf die jeweiligen Pläne (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a und Bebauungsplan 2.3 b) umgelegt, damit jeder Plan bzgl. Festsetzungen zur Kompensation unabhängig vom anderen Plan umgesetzt werden kann.

### Fazit

Der gesamt neu erforderliche Kompensationsbedarf lässt sich dem Bebauungsplan Nr. 2.3 b zuordnen, da hier der Waldverlust stattfindet und dies den Ausgleichsbedarf auslöst. Die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2.3 a auslösten Eingriffe führen dagegen zu keinem neuen Kompensationsbedarf insofern ist diesem Bebauungsplan auch keine Ausgleichsfläche zugeordnet.

## 13 Bodendenkmalschutz

Nach früheren Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte liegen im Untersuchungsraum folgende Bodendenkmäler vor:

- Fundstelle: 7527-202, Siedlungsfund der römischen Kaiserzeit
- Fundstelle: 7527-128: Einzelfund der Latenezeit (Eisenzeit).

Die beiden Fundstellen betrafen im Wesentlichen die ehemalige Sportplatzfläche sowie den Bereich des ehemaligen Grundausbildungsplatzes einschließlich der danebenliegenden Randbereiche. Eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen. Diese beiden Bodendenkmäler sind mittlerweile nicht mehr im bayerischen Bodendenkmalatlas verzeichnet. Aufgrund neuer Erkenntnisse sind jetzt im gesamten Plangebiet Bodendenkmäler zu vermuten, da sowohl im Bereich der ehemaligen Kaserne als auch umliegend wiederholt Fundgut zu Tage getreten ist. In der weiteren Umgebung des Planungsumgriffs sind römische Siedlungsplätze bekannt (D-7-7527-0196, D-7-7527-0145, D-7-7527-0191); eine Römerstraße verläuft in der Nähe.

Aufgrund dieser Situation, den bekannten römischen Funden im Planungsumgriff und seiner direkten Umgebung sowie der topografisch sowie naturräumlich sehr günstigen Lage sind auch im überplanten Bereich Bodendenkmäler, insbesondere der römischen Kaiserzeit, zu vermuten.

Daher ist es notwendig, Maßnahmen bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen.

Das Landesamt für Denkmalschutz verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass Bodendenkmäler den Schutz des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)), der Bayerischen Verfassung (Art. 141 Abs. 2) sowie des Art. 5ii a des Bundesgesetzes vom 16. Oktober 2002 zum „Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes“ genießen. Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand ohne denkmalrechtliche Erlaubnis weder verändert noch beeinträchtigt werden (Art. 7 und 15 BayDSchG). Bei nachfolgenden Planungen sollen folgende Schutzbestimmung berücksichtigt werden:

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Thierhaupten wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

- Einer Genehmigung nach Art. 7 BayDSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in dem betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Art. 8 BayDSchG hinsichtlich Meldepflicht ist zu berücksichtigen:

(1) 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.

(2) 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.

Folgende weitere Auflagen sind zu berücksichtigen:

1. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Voruntersuchung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Im Bereich der mit D gekennzeichneten Fläche muss der humose Oberboden mit einem 2 m breiten, zahnlosen Böschungslöffel abgetragen werden, so dass archäologische Spuren beobachtet und bewertet werden können.
2. Zur Begleitung stellt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kostenlos einen Grabungstechniker für einen Tag bereit. Danach muss ggf. über das weitere Vorgehen entschieden werden.
3. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
4. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

## 14 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen u. leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden.

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesen landesplanerischen Zielen und den Belangen des Umweltschutzes wird die vorliegende Bebauungsplanänderung allein aufgrund der Wiedernutzung des ehemaligen Kasernen-Geländes gerecht. Des Weiteren wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur der umgebenden Bebauung.

## 15 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der baulichen Vornutzung des Plangebietes ist sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung prinzipiell gesichert. Gleiches gilt für die Gas-, Strom-, Wärme- und die Fernmeldeversorgung.

Im Rahmen einer technischen Bestandsuntersuchung der Prinz-Eugen-Kaserne aus dem Jahr 2003 hat sich gezeigt, dass sich die gesamte technische Infrastruktur in einem durchweg brauchbaren und erhaltungswürdigen Zustand befindet. Dementsprechend wird für das Plangebiet die Nutzung vorhandener technischer Anlagen empfohlen, der Neubau von Leitungen/Kanälen ist nicht vorgesehen.

Auf privaten Grundstücksflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll, soweit die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist, auf den jeweiligen Grundstücken in flachen Sickermulden versickert werden. Grünflächen sollen generell als flache Sickermulden ausgebildet werden und auch Wasser von Straßen- und Hofflächen aufnehmen können. Durch Bodenaustausch kann die Sickerfähigkeit verbessert werden. Eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht ist zu gewährleisten. Rechnerische Nachweise dieser Sickerflächen sind nicht erforderlich.

Aktuell wird Niederschlagswasser im Trennsystem zu einem Pumpwerk an der Dillinger Straße geleitet und von dort über einen Kanal zur Donau gepumpt. Wegen der bekannten Vernässungsproblematik im Umfeld des Prinz-Eugen-Park ist eine Beibehaltung dieses Entsorgungsweges nicht auszuschließen. Die Behandlung von Abwasser erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg.

In Abhängigkeit der konkreten Besiedlung der einzelnen gewerblichen Flächen und der erforderlichen Anschlusswerte der Betriebe kann die Errichtung zusätzlicher Transformatorstationen im Plangebiet erforderlich werden.

Innerhalb des bzw. am Rande des Plangebietes verlaufen 20 kV-Kabel der LEW mit der Bezeichnung W13D, GZ 1020 und GZ 1018 sowie eine Fernmeldekabeltrasse. Der

Schutzbereich der Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen.

Bei der Erschließungsplanung des Gebietes, der Gestaltung der Zufahrten zu den einzelnen privaten Grundstücken sowie der erforderlichen Löschwasserversorgung sind die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ einzuhalten.

## 16 Umweltbericht

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 als gesonderter Teil zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

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

Ziel der Bauleitplanung ist die baurechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne. Dies erfolgt über insgesamt zwei Bebauungspläne. Für das Gelände Prinz-Eugen-Park besteht bereits Baurecht im Sinne eines Sondergebietes für eine multifunktionale Nutzung Prinz-Eugen-Park bzw. teilweise Gewerbegebiet. Insofern werden in der Umweltprüfung die Umweltauswirkungen beurteilt, die sich durch die Umwandlung des bestehenden Baurechtes von Sondergebiet in Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet Energie ergeben.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die künftige gewerbliche Nutzung anstelle der bisher zulässigen Sondergebiets- und Gewerbenutzung keine Auswirkungen wesentlicher Erheblichkeit verursacht werden bzw. sich solche Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen vermeiden oder minimieren lassen. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

## 17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	115.827	m <sup>2</sup>	100 %
davon Gewerbegebiet mit Flächen für Versorgungsanlagen	104.028	m <sup>2</sup>	89,8 %
Private Grünfläche	11.799	m <sup>2</sup>	10,2 %

## 18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten, Krumbach
2	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
3	ARGE Schwäbisches Donaumoos, Leipheim
4	Arbeitskreis Bauen, Wohnen, Energie, über Stadt Günzburg, Amt 5 – Umweltfachkraft
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
6	BEW GmbH Betriebsleitung Günzburg
7	BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Günzburg
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
9	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
10	Kreishandwerkerschaft, Günzburg/Neu-Ulm
11	Industrie- und Handelsgremium, Herr Hutter
12	Industrie- und Handelskammer
13	Landratsamt Günzburg, Bauleitplanung (1-fach Papier, 1-fach digital)
14	Landratsamt Günzburg, Gesundheitswesen
15	Lech-Elektrizitätswerke AG, Betriebsbüro Günzburg
16	Markt Offingen
17	Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, SG 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
18	Regionalverband Donau-Iller
19	schwaben netz gmbh
20	Stadt Günzburg, Amt 5 – Ordnungsamt
21	Stadt Günzburg, Amt 5 – Umweltfachkraft
22	Stadt Günzburg, Amt 6 – Stadtbauamt Finanzamt Günzburg
23	Stadt Günzburg, SG 61 – Stadtplanung
24	Stadt Günzburg, SG 62 – Tiefbau
25	Stadt Günzburg, Stadtwerke Günzburg
26	Stadt Leipheim
27	Stadt Niederstotzingen
28	Stadtheimatspfleger Anton Brenner
29	Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
30	Stadtwerke Günzburg
31	Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen a. d. Donau
32	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

## IV Anlagen

- 1) Umweltbericht zu den Bebauungsplänen (BP) Nr. 2.3 a und 2.3 b für eine gewerbliche Nutzung im Gebiet „Prinz-Eugen-Park“, Stand: 30. November 2017
- 2) Schallgutachten Gewerbelärm Bauleitplanung Gewerbegebiet/Gewerbepark „Prinz-Eugen-Park“, Stand: 30. November 2017
- 3) Gutachten Retentionsraumverlust/Retentionsraumausgleich Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet/Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“, Stand: 29. Juli 2015
- 4) Grünordnerischer Fachbeitrag mit Eingriffsbilanzierung zum BBP Nr. 2.3 II „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“, Stand 27. Februar 2015
- 5) Schallgutachten Gewerbelärm zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ (konkrete Modellierung gemäß TA Lärm), Stand: 30. November 2017
- 6) Fachbeitrag Artenschutz zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 2.3 a und 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“, Stand 30. November 2017

## V Verfasser

Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Team Bauleitplanung

Krumbach, 23. Januar 2018



Dipl.-Geogr. Dr. Hase



Bearbeiter:  
Dipl.-Geogr. Wolpert