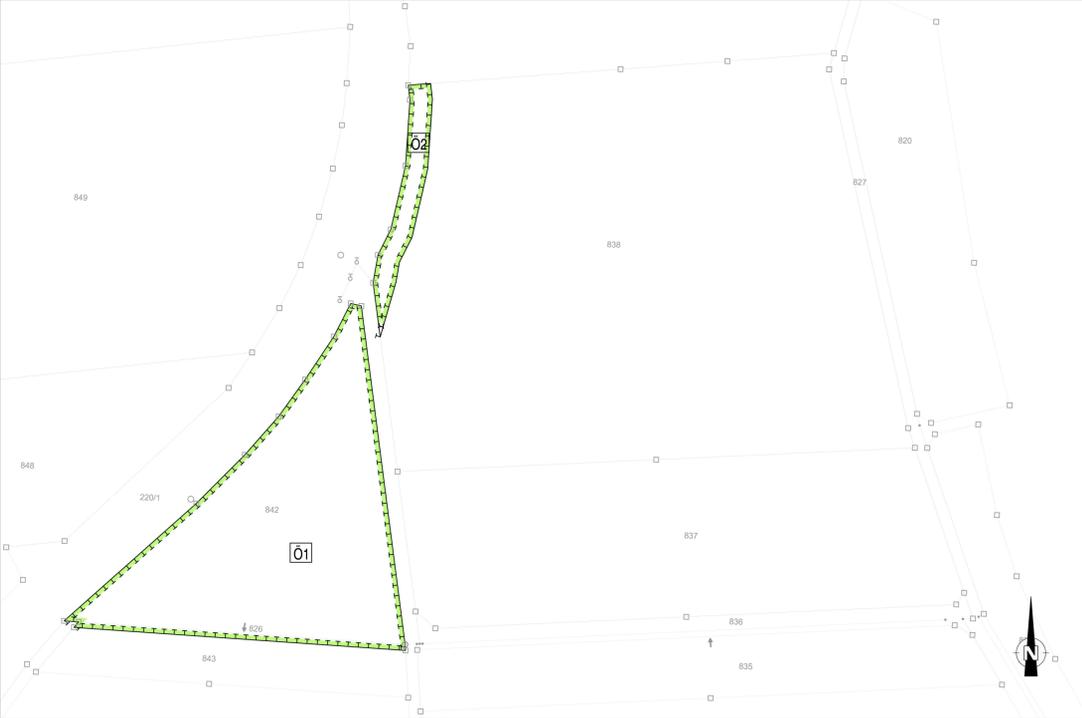


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 d "Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar"

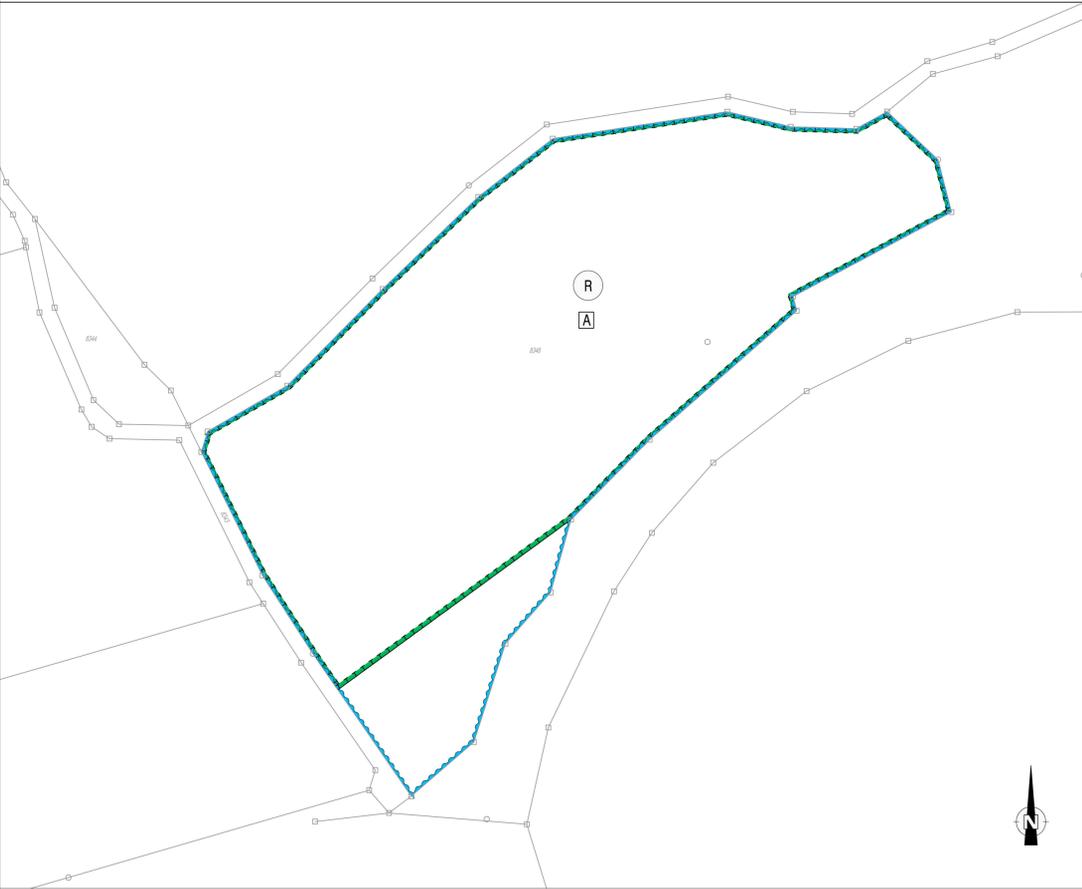


Nachrichtliche Darstellung:  
Ökokontofläche Ö 1 und Ö 2  
Wattenweiler



GE <sub>r</sub>	GF
0,78	23300 m <sup>2</sup>
DN	a
0°-20°	

Externe Ausgleichsfläche  
Gundelfingen a. d. Donau



Die Darstellung der Flurstücksgrenzen in diesem Plan ist keine verbindliche Grenzfeststellung im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes (VermKatG). Rechtliche Ansprüche können darauf nicht gestützt werden.  
Lagesystem: Gauß Krüger - Koordinaten 4, Meridianstreifen  
Höhensystem: NN - Höhen Status 100



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 d “Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“**

### **Textliche Festsetzungen**

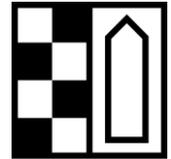
Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- §§ 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

für das oben genannte Gebiet folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

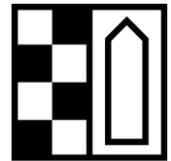
Bestandteile dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- die beigefügte Planzeichnung vom 17.12.2021
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B) vom 17.12.2021 mit redaktionellen Ergänzungen vom 01.04.2022
- die Begründung in der Fassung vom 17.12.2021 mit redaktionellen Ergänzungen vom 01.04.2022
- der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30.11.2021 mit Vorhabenbeschreibung vom 17.12.2021



## A) Festsetzungen

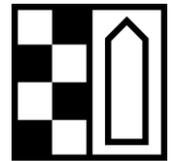
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	<b>Geltungsbereich</b>
		1	1	<p>Gebietsbeschreibung: Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird von einer Linie umschlossen, die den nordöstlichen Teil des Areals „Prinz-Eugen-Park“ sowie die geplante öffentliche Zufahrt zur Lochfelbenstraße im Süden erfasst. Diese Linie verläuft wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– im Osten entlang der Bundesstraße 16</li> <li>– Im Süden im Bereich des ehemaligen Sportplatzes parallel zur Lochfelbenstraße in einem Abstand von etwa 250 m</li> <li>– beidseitig entlang der zentralen Erschließungsstraße des Gewerbeparks bis zur Lochfelbenstraße</li> <li>– im Westen entlang der zentralen Erschließungsstraße des Gewerbeparks sowie entlang der östlichen Grenze der Grundstücke mit den FL-Nrn 3931/25 und 3931/14</li> <li>– im Norden entlang der Grundstücksgrenze des Gewerbeparks</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 Vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: FL-Nrn. 3931/13, 3931/31, 3931/35, 3931/38, 3931/40, 3931/43, 3931/44, 3931/45,</p>



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 d  
„Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“**

**Textliche Festsetzungen**

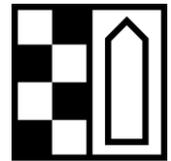
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				3931/46 sowie als Teilfläche 3212, 3931, 3931/49, 3931/50.
	Grenze des Geltungsbereichs	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.  Innerhalb des Geltungsbereichs werden der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ sowie der Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ (jeweils rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 05. Mai 2018) durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt und aufgehoben.
		2	0	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
	Gewerbegebiet	2	1	Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen gem. § 8 BauNVO  Zulässig ist die Errichtung einer Produktionsstätte für Fertigteilelemente aus Stahlbeton sowie eines Verwaltungsgebäudes mit allen zugehörigen Anlagen und Einrichtungen, wie z.B. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagerflächen</li> <li>- Ausstellungsflächen</li> <li>- Mitarbeiter- und Kundenstellplätze</li> <li>- Lkw-Stellplätze</li> <li>- Betriebsbrunnen</li> <li>- Betriebstankstelle</li> <li>- Photovoltaikanlage</li> </ul> Die Ausnahmeregelungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
		2	2	Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden, sind nicht zulässig.



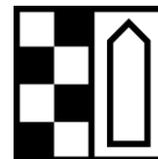
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 d**  
**„Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“**

**Textliche Festsetzungen**

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		2	3	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.
		3	0	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
0,78	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	3	1	Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.
<sup>GF</sup> 23300 m <sup>2</sup>	Geschossfläche (GF) als Höchstmaß	3	2	Die Summe an Geschossflächen im Gewerbegebiet darf höchstens den in absoluten Zahlen angegebenen Wert erreichen.
OK 458,0 müNN	Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höhe in m ü. NN als Höchstmaß bezogen auf einen Bezugspunkt (beispielhaft)	3	3	Die Oberkante baulicher Anlagen ist definiert als höchstgelegener Bereich der Dachhaut von geneigten Dächern (Dachfirst) und Flachdächern (oberer Abschluss der Attika).  Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die als Hinweis in der Planzeichnung dargestellte Höhenkote 442,80 m ü. NN.  Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ist durch technische Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um maximal 3 m zulässig.
		3	4	Der Erdgeschossfußboden von Gebäuden darf eine Höhe von 443,60 m ü. NN nicht unterschreiten.
	Nutzungsgrenze	3	5	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur maximal zulässigen Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höhe in m ü. NN innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen des Baugebietes



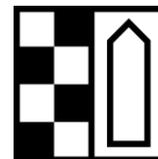
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		4	0	<b>Bauweise</b>
a		4	1	In dem Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude auch mit einer Länge größer 50 m errichtet werden dürfen.
		5	0	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</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>
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	6	1	
	Straßenbegrenzungslinie	6	2	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	6	3	Eine Zu- und Abfahrt von der Bundesstraße 16 in das Gewerbegebiet ist nicht zulässig.
		7	0	<b>Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>
		7	1	Der durch das Vorhaben entstehende Verlust an Retentionsvolumen im Überschwemmungsgebiet der Donau (HQ 100) ist auszugleichen.  Das Retentionsvolumen muss eine Größenordnung von mindestens 8.905 m <sup>3</sup> erreichen.  Der Retentionsvolumenausgleich muss spätestens mit Nutzungsaufnahme des Vorhabens fertiggestellt werden.



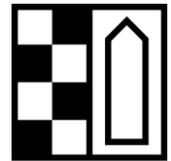
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Leitbauwerk mit Geländeabtrag	7	2	<p>Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ist entlang der westlichen Grenze ein Leitbauwerk (z.B. in Form eines Leitdeiches (homogener Erddamm) oder einer Winkelstützmauer) zu errichten. Im östlichen Anschluss ist das Gelände so zu modellieren, dass das Wasser im Hochwasserfall in den nördlich anschließenden Graben abgeleitet wird (s. Anlage 7, Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebiets der Donau bei HQ100 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Prinz-Eugen-Park/Betonfertigteilwerk Fa. Glatthaar“, Kling Consult GmbH, 22.07.2021).</p> <p>Die Maßnahme muss spätestens mit Baubeginn des Vorhabens fertiggestellt werden.</p>
		8	0	<b>Grünflächen, Anpflanzungen, naturschutzfachlicher Ausgleich</b>
	Private Grünfläche	8	1	<p>Die private Grünfläche ist als Pflanz- oder Rasenfläche anzulegen bzw. zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Im Bereich der privaten Grünfläche ist der Betrieb einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung sowie die Schaffung einer Zufahrt zum Gewerbegebiet in einer Breite von maximal 6 m zulässig.</p>
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8	2	<p>Zu erhalten sind gemäß Planzeichnung die auwaldartigen Bereiche und Gehölzbestände, die der Eingrünung und Biotopvernetzung dienen.</p> <p>Das Fällen von Bäumen zur Gefahrenabwehr und aus Verkehrssicherheitsgründen ist zulässig, wenn eine Ersatzpflanzung in gleichwertiger Größe und Qualität erfolgt.</p> <p>Sterben Pflanzen ab, die nach diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erhalten waren, ist</p>



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				jeweils wieder an derselben Stelle oder im näheren Umkreis spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Pflanzung 1	8	3	Pro angefangene 500 m <sup>2</sup> der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Aufgrund anderer Vorgaben zu pflanzende Bäume (Pflanzvorschriften in der Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg) werden darauf angerechnet.
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Pflanzung 2	8	4	Es ist eine artenreiche, naturnahe Baumhecke mit nach Osten vorgelagertem kräuterreichem Blühstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Das Baum-/Strauchverhältnis beträgt 1:10.  Der erforderliche Schutzabstand zur Stromleitung ist zu beachten (vgl. § 8 Nr. 8).
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Pflanzung 3	8	5	Es ist eine standorttypische Bepflanzung mit Bäumen und vorgelagertem Saum mit einer Reihe fruchttragender Sträucher zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.  Der Betrieb einer unterirdischen Anlage zur Regenrückhaltung sowie die Schaffung einer Zufahrt zum Gewerbegebiet in einer Breite von maximal 6 m ist zulässig.
		8	6	Für alle vorgeschriebenen Anpflanzungen ist nur standortheimisches Pflanzgut zu verwenden, das hinsichtlich Arten und Qualitäten die Anforderungen der Pflanzliste gemäß § 8 Nr. 7 erfüllt.  Als Ansaatmischung für Rasenansaat ist standortheimisches Wildpflanzensaatgut von Spenderpflanzen aus den gleichen regionalen Herkunftsgebieten zu verwenden.
		8	7	<b>Bäume 1. Ordnung:</b> Hochstämme, 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm



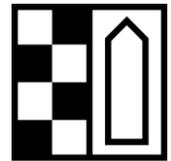
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																																																																		
				<p><b>Bäume 2. Ordnung:</b> Hochstämme, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm</p> <p>Bei Verwendung im Straßenraum/als Alleebaum ist die Gütebestimmung FFL zu beachten.</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>Grauerle</td><td>Alnus incana</td></tr> <tr><td>Sandbirke</td><td>Betula pendula</td></tr> <tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr><td>Buche</td><td>Fagus sylvatica</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>Stieleiche</td><td>Quercus robur</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>Wildkirsche</td><td>Prunus avium</td></tr> <tr><td>Schlehe</td><td>Prunus spinosa</td></tr> <tr><td>Wildbirne</td><td>Pyrus pyraeaster</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>Bibernellrose</td><td>Rosa spinosissima</td></tr> </table>	Feld-Ahorn	Acer campestre	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Grauerle	Alnus incana	Sandbirke	Betula pendula	Hainbuche	Carpinus betulus	Buche	Fagus sylvatica	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Holzapfel	Malus sylvestris	Traubenkirsche	Prunus padus	Stieleiche	Quercus robur	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	Wildkirsche	Prunus avium	Schlehe	Prunus spinosa	Wildbirne	Pyrus pyraeaster	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	Bibernellrose	Rosa spinosissima
Feld-Ahorn	Acer campestre																																																																					
Spitz-Ahorn	Acer platanoides																																																																					
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus																																																																					
Grauerle	Alnus incana																																																																					
Sandbirke	Betula pendula																																																																					
Hainbuche	Carpinus betulus																																																																					
Buche	Fagus sylvatica																																																																					
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior																																																																					
Holzapfel	Malus sylvestris																																																																					
Traubenkirsche	Prunus padus																																																																					
Stieleiche	Quercus robur																																																																					
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																																																																					
Wildkirsche	Prunus avium																																																																					
Schlehe	Prunus spinosa																																																																					
Wildbirne	Pyrus pyraeaster																																																																					
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																																																																					
Bibernellrose	Rosa spinosissima																																																																					



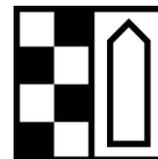
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 d  
„Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“**

**Textliche Festsetzungen**

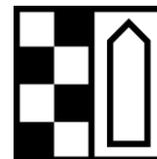
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Wolliger Schneeball                  Viburnum lantana Wasserschneeball                  Viburnum opulus</p> <p><b>Kräuterreicher Blühstreifen/Blühwiese:</b></p> <p>(nach Rieger-Hofmann Artenliste 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ oder vergleichbare Anbieter)</p> <p>90 % Wildblumenanteil (Nahrung für Insekten), 10 % Untergräser (Futterpflanzen für Schmetterlingsraupen), Mahd 1x/Jahr (bis alle 2-3 Jahre) im Frühjahr mit Mähgutabfuhr</p>
		8	8	Zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist mit Baum- und Gehölzpflanzungen ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.
		8	9	<p>Die Bepflanzung der Freiflächen muss spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen.</p> <p>Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzulegen.</p>
		8	10	<p>Es ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen (Beschreibung, siehe Begründung).</p> <p>Bei allen Ausgleichsflächen hat der Nachweis der dinglichen Sicherung als Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag o.ä. zu erfolgen.</p> <p>Die Maßnahmen sind in einem landschaftspflegerischen Ausführungsplan zu konkretisieren und mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde, ggf. Forstbehörde) abzustimmen.</p> <p>Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erreicht hat, auszuführen.</p>



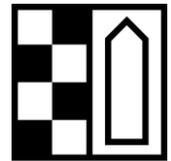
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		9	0	<b>Spezieller Artenschutz</b>
		9	1	Im gesamten Geltungsbereich gelten folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen:
V 1	Vermeidungsmaßnahme 1	9	2	Umweltbaubegleitung mit abschließender Kontrolle durch fachkundige Personen (Biologe) unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung und Entfernung von Großbäumen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Eremit). Bei Positivnachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die CEF-Maßnahmen 1 und 2 zu beachten. Die Umweltbaubegleitung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
V 2	Vermeidungsmaßnahme 2	9	3	Entfernung von Gehölzen zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten und gehölzgebundener Fledermausarten nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutzeit der Vögel bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse (Anfang Oktober bis Ende Februar).
V 3	Vermeidungsmaßnahme 3	9	4	Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) (ganzjährig)
V 4	Vermeidungsmaßnahme 4	9	5	Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)



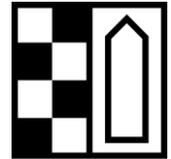
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
V 5	Vermeidungsmaßnahme 5	9	6	Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)
V 6	Vermeidungsmaßnahme 6	9	7	Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten
CEF 1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 1	9	8	Sicherung von Baumhöhlen als potenzielle Quartiere von z. B. Fledermäusen und Höhlenbrütern. Schaffung künstlicher Nisthilfen/Ersatzquartiere für Brutvogelarten und Fledermäuse in unmittelbarer Umgebung (bspw. an größeren Bäumen) bei Nachweis genutzter Lebens-/Ruhestätten in Baumhöhlen, Spalten etc. (Besatzspuren aus vergangener Saison) sowie Horsten brutplatztreuer Vögel (z. B. Mäusebussard) (i. V. m. V 1) rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. Aktivitätsphase im Folgejahr (bis spätestens 28. Februar); Kompensation im Verhältnis 1:1 bei baumhöhlenbrütenden Vogelarten, 2:1 bei Horsten brutplatztreuer Vögel und 5:1 bei Fledermausvorkommen; Ort der Anbringung und qualitative Ausführung sowie Monitoring der Nisthilfe(n)/Ersatzquartier(e) sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
CEF 2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme 2	9	9	Sicherung von Bäumen mit Mulmhöhlen bei Nachweis von Vorkommen von Eremiten-Larven. Sollte Mulm mit Eremiten-Larven vorhanden sein, ist das Stammstück (mind. 3-4 m lang) zu sichern und stehend zu lagern bzw. senkrecht an einem anderen Baum zu befestigen. Das weitere Vorgehen (Umsiedlung der Stämme oder der Larven) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



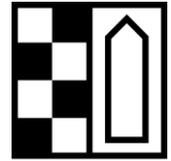
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		10	0	<b>Schutz gegen Umwelteinwirkungen</b>
		10	1	Im Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro Quadratmeter Bezugsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel ( $L_{w^*}$ ) von tags (6:00 bis 22:00 Uhr) 62 dB(A)/m <sup>2</sup> und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 47 dB(A)/m <sup>2</sup> nicht überschreiten (Bezugsfläche 68.935 m <sup>2</sup> ).
		10	2	Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen für Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes erfolgt nach den Bedingungen der DIN ISO 9613-2 (Oktober 1999) unter Anwendung der TA Lärm. Als Bezugsfläche des Vorhabens oder einzelner Bauabschnitte/Anlagenteile ist die jeweils zugeordnete Gebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind gemäß DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung $A_{div}$ für die Mittelfrequenz von 500 Hz mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Dabei ist für die Bestimmung von $A_{gr}$ (Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts) und $D_c$ (Richtwirkungskorrektur) das alternative Verfahren zur Berechnung A-bewerteter Schalldruckpegel gemäß Kap. 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 anzuwenden. Die Berechnung der Dämpfung aufgrund von Luftabsorption $A_{atm}$ erfolgt unter Anwendung des Absorptionskoeffizienten für Luft gemäß Tabelle 2 der DIN ISO 9613-2 für eine Temperatur von 10 °C und eine relative Feuchte von 70 %. Weitere Dämpfungen aufgrund von Abschirmungen ( $A_{bar}$ ) oder aufgrund verschiedener anderer Effekte ( $A_{misc}$ ) werden nicht bei der Berechnung berücksichtigt. Die Höhen der Emissionsquellen werden in einer Höhe von 1,0 m über



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Gelände angesetzt. Die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergebenden zulässigen Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile eines Betriebes am maßgeblichen Immissionsort zu betrachten.</p> <p>Ein Betrieb/Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, wenn der nach TA Lärm in der aktuell gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der vom Betrieb/Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweiligen Orientierungs-/Immissionsrichtwertanteil gemäß vorstehender Rahmen-/Rechenbedingungen nicht überschreitet.</p>
		10	3	<p>In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist auf der Grundlage der derzeit gültigen Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) nachzuweisen, dass die jeweiligen Orientierungs-/Immissionsrichtwertanteile, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter den Rahmen-/Rechenbedingungen für die entsprechenden Teilflächen in der schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm des Bebauungsplanes ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Hierzu ist mit der Genehmigungsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens abzustimmen, z. B. auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV.</p> <p>Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (2016-07) außerhalb des</p>



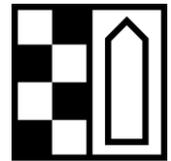
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Geltungsbereichs zu verstehen. Lage und relative Höhe ausgewählter Immissionsorte sind Kap. 4.2 der Schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d „Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“ der Stadt Günzburg (KC Projekt-Nr. 2349-405-KCK, Stand 17. Dezember 2021) zu entnehmen.
		11	0	<b>Abstandsflächen</b>
		11	1	Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
		12	0	<b>Baugestaltung</b>
DN 0-20°		12	1	Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 20° auszuführen.
		12	2	Zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen dürfen nicht höher als 2 m sein und müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Hinterkante Fahrbahnrand/Gehweg aufweisen.  Einfriedungen sind kleintiergängig ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 5 cm auszubilden.
		12	3	Folgende Werbeanlagen sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>– am Gebäude angebrachte Schilder an allen vier Seiten des Mischturms mit einer Größe von 7,20 m x 7,20 m</li> <li>– ein am Verwaltungsgebäude angebrachtes Schild mit einer Größe von 2,10 x 2,10 m</li> <li>– ein Eingangspylon mit einer Höhe von 3,50 m im Eingangsbereich zum Verwaltungsgebäude</li> <li>– ein vierseitiger Pylon mit einer Höhe von 4,85 m und einer Fläche von 3,20 m x 3,20 m südlich der Ausstellungsfläche</li> </ul>



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 d  
„Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“**

**Textliche Festsetzungen**

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Eine Blendwirkung für Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 16 ist zu vermeiden.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 5 (§ 9 Nr. 6) ist zu beachten.</p>

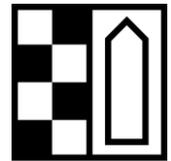


## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

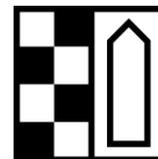
Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Flurgrenze		1	
3931/5	Flurnummer		2	
	Gebäudebestand		3	
18	interne Gebäudenummerierung Prinz-Eugen-Park		4	
	geplante Gebäude		5	
	geplante Fahrwege und Stellplätze		6	
	geplante Versickerungsbecken und -mulden		7	
	Höhenlinien		8	
	Höhenkote in Meter über Normal Null		9	Der Höhenbezugspunkt bezeichnet die Höhenlage des Schnittpunktes zwischen Gebäude 18 und natürlichem Gelände.
	Maßzahl in Metern		10	
	Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der B 16		11	Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 16 (B 16) keine Hochbauten errichtet werden (anbaufreier Streifen).  Genehmigungen für Bauvorhaben in einem Abstand bis 40 m zum Fahrbahnrand der B 16 bedürfen der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Krumbach (Baubeschränkungszone).



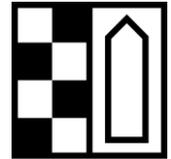
Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 20-kV-Kabel	Stromkabel mit Bezeichnung		12	Der Schutzbereich des 20 kV-Kabels beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen.
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Stadtgebietes Günzburg		13	Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d auf dem Gemeindegebiet von Gundelfingen a.d. Donau (FL.-Nr. 8346 (Teilfläche), Gemarkung Gundelfingen a.d. Donau)
	Ökokontofläche 1		14	Aus dem Ökokonto der ÖkoAgentur Bayern GmbH zugeordnete Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d auf dem Gemeindegebiet von Neuburg a. d. Kammel (FL.-Nrn. 826 und 842, Gemarkung Wattenweiler)
	Ökokontofläche 2		15	Aus dem Ökokonto der ÖkoAgentur Bayern GmbH zugeordnete Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d auf dem Gemeindegebiet von Neuburg a. d. Kammel (FL.-Nr. 838 (Teilfläche), Gemarkung Wattenweiler)
	Auwaldartiger Bestand		16	Auwaldartiger Bestand gemäß Vegetationskartierung aus 2003/2006-8
			17	Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
			18	Es wird empfohlen, sich im Rahmen eines Bodenmanagementplans mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs auseinanderzusetzen.



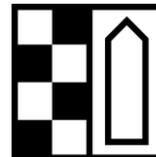
Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				Ökologisch wertvolle Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken sowie Feucht- und Nasswiesen sollen nicht mit anfallendem Erdaushub verfüllt oder beeinträchtigt werden.
			19	Temporär wasserführender Graben (Bestand)
	Überschwemmungsgebiet		20	<p>Amtliches Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub> der Donau.</p> <p>Bei einem Hochwasser HQ100 kann 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. 5 WHG erforderlich.</p>
			21	<p>Es wird empfohlen, Keller in wasserdichter Bauweise auszubilden. Die Notwendigkeit einer Auftriebsicherung im Hochwasserfall / im Falle hoher Grundwasserstände ist zu überprüfen.</p> <p>Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.</p> <p>Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.</p> <p>Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.</p>



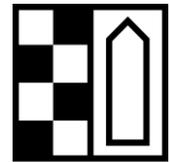
Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			22	Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.
			23	Für Anlage bzw. Betrieb des Betriebsbrunnens zur Gewinnung von Grundwasser zu Brauchwasserzwecken wird eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Günzburg benötigt.
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Hochwasserrückhalt außerhalb des Stadtgebietes Günzburg		24	<p>Flächen für die Regelung des Wasserabflusses-Hochwasserrückhalt außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d auf dem Gemeindegebiet von Gundelfingen a.d. Donau (FL-Nr. 8346, Gemarkung Gundelfingen a.d. Donau)</p> <p>Innerhalb der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses-Hochwasserrückhalt ist durch Geländeabgrabungen der erforderliche Retentionsvolumenausgleich herzustellen. Das entnommene Volumen muss eine Größenordnung von mindestens 8.905 m<sup>3</sup> erreichen.</p> <p>Der Retentionsvolumenausgleich muss spätestens mit Nutzungsaufnahme des Vorhabens fertiggestellt werden.</p>
			25	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									
				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 wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.									
			26	<p>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.</p> <p>Bei Auffälligkeiten von Verunreinigungen ist das Landratsamt Günzburg – Fachbereich Wasserrecht umgehend zu verständigen und als Sachverständiger nach § 18 des Gesetzes zum Schutz des Bodens – BBodSchG oder ein geeignetes Fachbüro für Altlastsanierungen zuzuziehen.</p>									
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr><td>1</td></tr> <tr><td>2   3</td></tr> <tr><td>4   5</td></tr> </table>	1	2   3	4   5	Erläuterung der Nutzungsschablone		27	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr><td colspan="2">Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung</td></tr> <tr><td>Grundflächenzahl als Höchstmaß</td><td>Geschossfläche als Höchstmaß</td></tr> <tr><td>Zulässige Dachneigung</td><td>Bauweise</td></tr> </table>	Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung		Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossfläche als Höchstmaß	Zulässige Dachneigung	Bauweise
1													
2   3													
4   5													
Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung													
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossfläche als Höchstmaß												
Zulässige Dachneigung	Bauweise												
□□□□□			28	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“</p> <p>Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens</p>									



Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
□□□□			29	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“  Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens
			30	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.

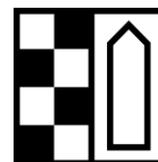


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3d “Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“

### Begründung

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
<b>2</b>	<b>Lage, Größe und Bestand im Plangebiet und seiner Umgebung</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>6</b>
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ und Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“	7
3.3	Planungsalternativen	9
<b>4</b>	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>10</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020	10
4.2	Regionalplan Region Donau-Iller (15)	11
<b>5</b>	<b>Bestand</b>	<b>13</b>
5.1	Bestand innerhalb des Plangebietes	13
5.2	Bestand außerhalb des Plangebietes	13
<b>6</b>	<b>Städtebauliche und ortsplanerische Aspekte</b>	<b>13</b>
6.1	Geplantes Vorhaben	13
6.2	Art der baulichen Nutzung	15
6.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	15
6.4	Gestalterische Anforderungen	16
<b>7</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>17</b>



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3d "Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar"

## Begründung

<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>
9.1	Schallschutz	19
9.2	Luftschadstoffe, Staub	20
9.3	Erschütterungen	21
9.4	Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung	21
<b>10</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Altlasten/Baugrund/Bodenschutz</b>	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Schutzgebiete/spezieller Artenschutz/Natura 2000</b>	<b>28</b>
12.1	Schutzgebiete, Natura 2000- und Biotopflächen	28
12.2	FFH-Vorprüfung	29
12.3	Belange des speziellen Artenschutzes nach FFH-RL, VS-RL und BNatSchG	30
<b>13</b>	<b>Grünordnung und Naturschutz</b>	<b>33</b>
13.1	Grünordnerisches Konzept	33
13.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BayKompV	34
13.2.1	Eingriffsbestimmung und Kompensationsbedarf	35
13.2.2	Ausgleichsmaßnahmen und Bestimmung des Kompensationsumfangs	42
13.2.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	43
<b>14</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>44</b>
<b>15</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>46</b>
<b>16</b>	<b>Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>47</b>
<b>17</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>47</b>

# Planen und Bauen. In Günzburg.

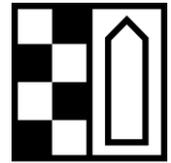


Stadt Günzburg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3d "Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar"

### Begründung

<b>18</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>48</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>48</b>
<b>20</b>	<b>Anlagen</b>	<b>48</b>
<b>21</b>	<b>Verfasser</b>	<b>49</b>



## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Rechtsgrundlage**

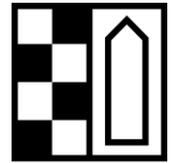
Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

### **1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Für das ehemalige Militärgelände der Prinz-Eugen-Kaserne im Norden der Stadt Günzburg existieren seit 2018 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ und der Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“. Diese Bebauungspläne haben das Ziel, eine gewerbliche Nutzung in diesem Areal planungsrechtlich zu sichern. Im zentralen Bereich war beabsichtigt, im Rahmen eines privaten, in sich abgeschlossenen Gewerbeparks die bestehenden Gebäude und Flächen des ehemaligen Kasernenareals zu erhalten und umzunutzen. Ergänzt wird das planerische Konzept um die Ausweisung weiterer gewerblicher Baugrundstücke in den Randbereichen entlang der bestehenden Erschließungsstraßen. Die Festsetzungen der Bebauungspläne sind deshalb überwiegend eng am Bestand orientiert. Durch die Nutzung als privater Gewerbepark konnten die bestehenden Erschließungsanlagen im Areal weiter genutzt werden. Öffentliche Erschließungsanlagen waren nicht erforderlich und sind innerhalb der Geltungsbereiche nicht festgesetzt.

Aktuell liegt der Betreiberin des Gewerbeparks (TPP Projektentwicklungs GmbH) eine Anfrage der Firma Glatthaar Immobilien GmbH & Co. KG vor, die im Nordosten des Areals ein Fertigteilwerk für Betonfertigteile mit Verwaltungsgebäude und Ausstellungsflächen realisieren will. Für das geplante Vorhaben ist eine Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes und ein Erhalt der bestehenden Strukturen entsprechend der bisherigen Planungskonzeption größtenteils nicht möglich. Stattdessen wird – abgesehen von der Umnutzung einer bestehenden Halle im Nordwesten – eine Neubebauung des Bereichs erforderlich. Daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d. Die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne werden im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt.

Zur Anbindung des geplanten Vorhabens an die bestehenden öffentlichen Verkehrswege war die Schaffung einer öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich des Prinz-Eugen-Parks erforderlich. Diese öffentliche Verkehrsfläche, die an die Lochfelbenstraße im Süden anbindet, befindet sich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans und wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d einbezogen.



Ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen wird ein ca. 11 m breiter Streifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Vorhabengrundstück, das im Eigentum des Betreibers des Gewerbeparks verbleibt und als private Grünfläche festgesetzt wird.

In der Stadtratssitzung vom 09.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d „Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“ gefasst.

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

Das ca. 27,9 ha große Areal des Prinz-Eugen-Parks 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 die ehemalige militärische 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.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d erstreckt sich auf den nordöstlichen Teil des Gesamtareals der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne sowie die zentrale Zufahrtsstraße und umfasst eine Fläche von ca. 7,54 ha. Im Westen und Süden umfasst das Planungsgebiet den ehemaligen militärischen Gebäudebestand und die Erschließungsanlagen. In Vorbereitung der geplanten Nutzung wurden diese vorhandenen Gebäude bereits abgebrochen. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes befinden sich auwaldartige Bereiche und Grünflächen mit Feldgehölzentwicklung. Hier verläuft außerdem ein Graben. Im Osten erstreckt sich das Planungsgebiet auf grüne Freiflächen sowie einen Teilbereich der bestehenden, teilweise versiegelten Sportanlagen.

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

Randlich grenzen an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung folgende Nutzungen an:

- Im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Osten die Bundesstraße 16 sowie jenseits der Straße Wald und landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Süden und Westen schließt die bestehende Bebauung des Gewerbeparks Prinz-Eugen-Park an.

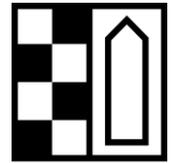
## 3 Einfügung in die Bauleitplanung

### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt für den Bereich des Prinz-Eugen-Park-Areals großflächig gewerbliche Baufläche dar, im Osten entlang der B 16 ist ein breiterer Streifen Grünfläche vorhanden.

**Abb. 1: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg**





## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3d „Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“**

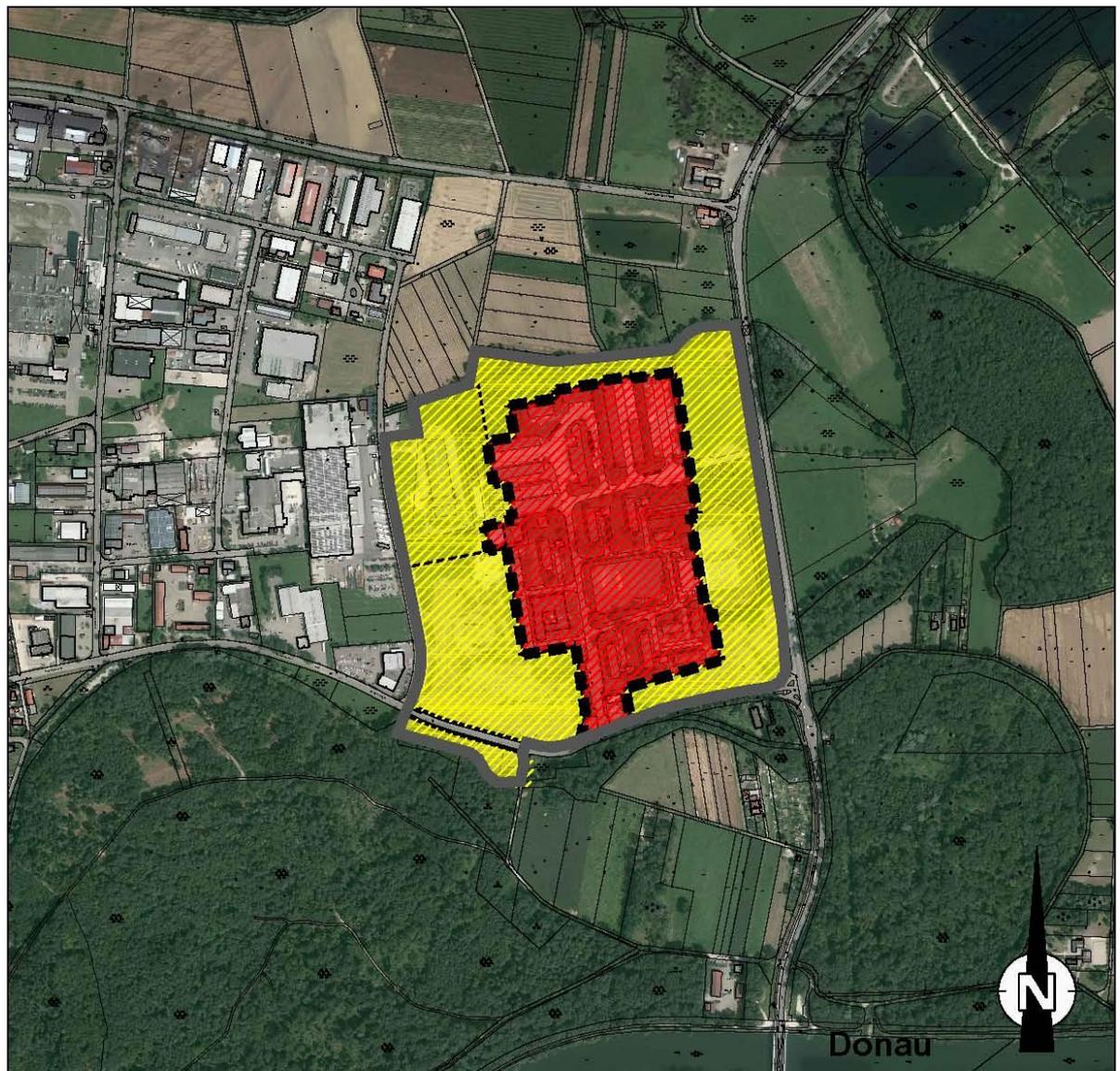
## **Begründung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 d konkretisiert dies durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes in Verbindung mit Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Grünstrukturen im Norden und zu Pflanzgeboten entlang der Bundesstraße im Osten. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes geht die Stadt Günzburg davon aus, dass mit einer bauleitplanerischen Sicherung des Vorhabens der Firma Glatthaar Immobilien GmbH & Co. KG keine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich ist und damit der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

### **3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ und Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“**

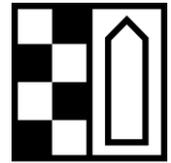
Die beiden, für das Areal des Prinz-Eugen-Park existierenden rechtskräftigen Bebauungspläne sind in ihrer Abgrenzung nachfolgend dargestellt.

Abb. 2: Bebauungspläne im Bereich des Prinz-Eugen-Park-Areals



-  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"

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 a umfasst den zentralen Bereich des Prinz-Eugen-Park-Areals mit vorhandenem Gebäudealtbestand. Dieser zentrale Bereich wird als



Gewerbepark Prinz-Eugen-Park vom Betreiber TPP gewerblich vermarktet. Die diversen Bestandsgebäude sind an Gewerbetreibende vermietet.

Umschlossen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan von dem allgemeinen Bebauungsplan Nr. 2.3 b für gewerbliche Nutzungen. Die Abgrenzung beider Bebauungspläne zueinander erfolgte entsprechend der Vorgabe, für den allgemeinen Bebauungsplan durch Anordnung der Gewerbegrundstücke entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen eine Erschließung sicherzustellen.

Der durch die planungsbedingten Eingriffe im Areal „Prinz-Eugen-Park“ verursachte naturschutzfachliche und forstwirtschaftliche Ausgleichsbedarf ist am Nordrand des Areals im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b untergebracht bzw. auf externen Ausgleichsflächen südlich der Lochfelbenstraße, im FFH-Gebiet Bremental (Jettingen-Scheppach) und in der Gemarkung Limbach angeordnet. Des Weiteren enthalten die zwei rechtskräftigen Bebauungspläne Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz, Retentionsraumausgleich und zum speziellen Artenschutz.

Die Aufstellung der zwei Bebauungspläne Nr. 2.3 a und Nr. 2.3 b war erforderlich, nachdem der ursprünglich rechtskräftige verbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasseheizkraftwerk“ aus dem Jahr 2008, der im Areal des Prinz-Eugen-Parks einen multifunktionalen Freizeit-, Sport-, Entertainment- und Schulungspark planungsrechtlich sicherte, nicht vollzogen werden konnte.

### **3.3 Planungsalternativen**

Der Vorhabenträger, die Glatthaar Immobilien GmbH & Co. KG, beabsichtigt die Neuerrichtung eines Fertigteilwerks für Betonfertigteile sowie eines Verwaltungsgebäudes mit Ausstellungsfläche für firmeneigene Produkte. Hierzu wurden verschiedene Standorte im süddeutschen Raum in Betracht gezogen. Am besten für die Realisierung des Neubauvorhabens hat sich der Standort im Prinz-Eugen-Areal in Günzburg erwiesen.

Für das geplante Vorhabengrundstück besteht durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet. Im Rahmen der Abwägung zum Flächennutzungsplan wurde der Standort somit bereits als grundsätzlich geeignet für eine gewerbliche Entwicklung eingestuft. Bedingt durch die Erfordernisse des geplanten Vorhabens sind lediglich Anpassungen an den bestehenden Festsetzungen und eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes erforderlich, was im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt.

Für die Anordnung der Nutzungen innerhalb des Grundstücks ist grundsätzlich eine Zweiteilung mit Konzentration der Nutzungen mit höherem Kunden- und Mitarbeiteraufkommen – also Bürogebäude und Ausstellungsfläche – im südwestlichen Teil an der öffentlichen Erschließungsstraße und des Produktionsbereichs im Osten vorgesehen.



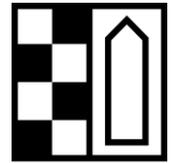
Planungsalternativen, die im Rahmen des Planungsverfahrens geprüft wurden, betrafen den Standort der kleineren Produktionshalle, die optional in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden kann, sowie den möglichen Erhalt und die Weiternutzung des bestehenden Gebäudes 18. Darüber hinaus wurde das Vorhaben im Planungsprozess dahingehend optimiert, dass unter Berücksichtigung der Erfordernisse eines wirtschaftlichen Betriebsablaufs ein möglichst großer Anteil der bestehenden Gehölzstrukturen auf dem Grundstück erhalten werden kann. Dies betrifft insbesondere den bestehenden Gehölzsaum im Nordosten angrenzend an die B 16, der im Vergleich zum Vorentwurf nun breiter festgesetzt ist. Außerdem wurde die festgesetzte Grundflächenzahl von bisher 0,8 auf 0,78 reduziert.

## **4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020**

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

- Grundsatz/Ziel 3.3:  
Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neue Siedlungsflächen 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.

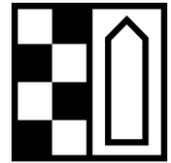
Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden.

## **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.

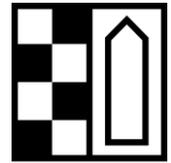


Folgende nicht flächenbezogene Ziele des Regionalplanes treffen auf das Plangebiet zu:

- Ziel B I 1.3: Die noch vorhandene naturnahe Landschaftsstruktur in den Tälern soll sichergestellt werden. Insbesondere sollen die Hängeleiten 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.

Derzeit erfolgt eine Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller. Bis 17. Januar 2020 fand hierzu die öffentliche Anhörung statt. Bei den Festlegungen im Entwurf handelt es sich um in Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze, die gem. ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Entscheidungen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planung und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller ist für die Bereiche östlich der B 16 ein Regionaler Grünzug (Vorranggebiet), ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Letzteres erstreckt sich auch auf die nördlich an das Prinz-Eugen-Areal angrenzenden Flächen. Für das Planungsgebiet selbst und die südlich bzw. westlich anschließenden, gewerblich genutzten Flächen sind keine raumbezogenen Festlegungen im Entwurf des Regionalplans getroffen.



## 5 Bestand

### 5.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Gelände des Prinz-Eugen-Parks 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 erschlossen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d erstreckt sich auf den nordöstlichen Teil des Gesamtareals der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne sowie die zentrale Zufahrtsstraße. Im Westen und Süden umfasst das Planungsgebiet den ehemaligen militärischen Gebäudebestand und die Erschließungsanlagen. In Vorbereitung der geplanten Nutzung wurden diese vorhandenen Gebäude bereits abgebrochen. Am nördlichen Rand des Planungsgebietes befinden sich auwaldartige Bereiche und Grünflächen mit Feldgehölzentwicklung. Hier verläuft außerdem ein Graben. Im Osten erstreckt sich das Planungsgebiet auf grüne Freiflächen sowie einen Teilbereich der bestehenden, teilweise versiegelten Sportanlagen.

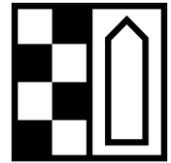
### 5.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Westlich und südlich schließt die bestehende Bebauung des Gewerbeparks Prinz-Eugen-Park an das Planungsgebiet an. In den ehemals militärisch genutzten Gebäuden haben sich zwischenzeitlich verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Südöstlich befindet sich eine Paintball-Anlage auf einem ehemaligen Sportplatzgelände. Im Osten führt die Bundesstraße 16 am Planungsgebiet vorbei, jenseits der B 16 sowie nördlich der ehemaligen Kaserne befinden sich z. Z. landwirtschaftliche Nutzflächen, die z. T. auch beweidet werden.

## 6 Städtebauliche und ortsplanerische Aspekte

### 6.1 Geplantes Vorhaben

Der Vorhabenträger, die Firma Glatthaar Immobilien GmbH & Co. KG, beabsichtigt, am Standort Günzburg die Planung und Produktion von Fertigteilenelementen aus Stahlbeton zu realisieren. Das hierfür vorgesehene Grundstück im Nordosten des Prinz-Eugen-Parks weist eine Fläche von ca. 6,89 ha auf und ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Bebauungsplan. Das Baukonzept sieht eine Gliederung in einen Bereich für Verwaltung im Südwesten und die Produktion im Osten des Areal vor:



Im Bereich für Verwaltung im Südwesten soll ein Bürogebäude mit vier Vollgeschossen errichtet werden. Darüber hinaus sind hier eine öffentlich zugängliche Ausstellungsfläche sowie Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher vorgesehen.

Im Bereich für Produktion wird im östlichen Teil die Haupthalle mit knapp 250 m Länge und 14 m Höhe errichtet. In diese Haupthalle wird im Süden der Mischturm mit einer Höhe von 30 m integriert. Westlich des Produktionsgebäudes schließen asphaltierte Lagerflächen zur Lagerung der fertigen Produkte an. Optional kann in einem zweiten Bauabschnitt im westlichen Anschluss an die Haupthalle eine zweite, kleinere Halle (150 m Länge) errichtet werden. Die innere Erschließung des Produktionsbereiches erfolgt durch eine Umfahrungsstraße um die Hallen mit einfacher Richtungsführung. Im Südwesten sind Wartebereiche für Lkw sowie Pkw-Stellplätze für gewerbliche Mitarbeiter vorgesehen.

Ergänzend ist geplant, das bestehende Garagengebäude, das sich am westlichen Rand des Planungsgebietes befindet, in Form eines Passivlagers weiterhin zu nutzen (Gebäude 18).

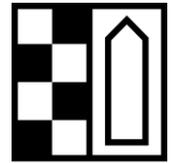
Insgesamt werden ca. 50 Mitarbeiter beschäftigt sein. Die Produktion ist im Zwei-Schicht-Betrieb von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr geplant. Sie erfolgt in einer geschlossenen Halle. Für die Produktion rechnet die Firma Glatthaar Immobilien GmbH & Co. KG mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 25 LKW und ca. 4 Kleintransportern pro Tag, hinzu kommt der Mitarbeiter- und Besucherverkehr.

Die Anlieferung der Hauptbestandteile (Zement, Gesteinskörnungen) erfolgt direkt in Silos bzw. in der geschlossenen Halle im Bereich des Mischturms. Die Produktionskapazität beträgt ca. 15 t Beton/h. Damit ist die Anlage gemäß 4. BImSchV Anhang 1 Nr. 2.14 Spalte C im vereinfachten Verfahren immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtig.

Durch Recyclingführung entsteht aus dem Produktionsprozess kein Abwasser, benötigtes Brauchwasser soll aus einem Brunnen entnommen werden. Zur eigenen Energieversorgung ist eine Photovoltaikanlage geplant, die auf dem Dach der Produktionshalle errichtet werden soll. Darüber hinaus ist innerhalb der Produktionshalle eine Eigenverbrauchstankstelle (< 1.000 l) zur Betankung der Flurförderfahrzeuge vorgesehen.

Das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen wird vollständig auf dem Grundstück selbst bewirtschaftet und versickert. Im Norden, Süden und Osten des Grundstücks werden hierzu Versickerungsmulden und -becken angelegt.

Das geplante Vorhaben inkl. optionaler zweiter Halle ist als Hinweis in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Darüber hinaus ist es im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der zugehörigen Vorhabenbeschreibung konkretisiert.



## **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Vorhabengrundstück als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen nach § 8 BauNVO (GE<sub>r</sub>) festgesetzt. Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Günzburg, Baurecht für das konkrete Vorhaben der Firma Glatthaar Immobilien GmbH & Co. KG zu schaffen, werden die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet auf die Errichtung einer Produktionsstätte für Fertigteilelemente aus Stahlbeton sowie eines Verwaltungsgebäudes beschränkt. Zugelassen sind hier alle Anlagen und Einrichtungen, die zur Führung dieses Betriebes erforderlich sind. Diese ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Vorhabenbeschreibung.

Neben den Gebäuden für Verwaltung und Produktion umfasst der Betrieb Lagerflächen, einen Freibereich zur Ausstellung der Produkte der Firma sowie Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden und Wartebereiche für Lkw. Auch die für den Betriebsablauf erforderliche technische Infrastruktur, wie ein Betriebsbrunnen, ein Blockheizkraftwerk und eine Betriebstankstelle sind hier zu nennen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese sind zur Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich.

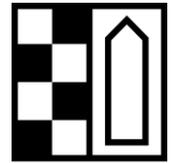
## **6.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Planungen für das Vorhaben und schaffen einen Rahmen für die beabsichtigten Nutzungen und Kubaturen.

Die Standorte der geplanten Gebäude sind durch überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) umfasst. Diese sind so festgesetzt, dass ein gewisser Spielraum für die Konkretisierung der Planung verbleibt.

Für jede der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Festsetzung zur zulässigen Oberkante baulicher Anlagen getroffen. Diese ist definiert als Dachfirst bei geneigten Dächern oder Schnittpunkt des höchstgelegenen Bereiches der Dachhaut mit der Wandaußenseite/des oberen Abschlusses einer Attika bei Flachdächern. Das Gebäude für Verwaltung im Westen soll mit vier Vollgeschossen und einer Höhe von 13,5 m über dem Erdgeschossfußboden realisiert werden. Die Produktionshallen werden eine Gesamthöhe von ca. 14 m aufweisen. Im Süden wird ein Mischturm in das Gebäude integriert. Die hierfür erforderliche Höhe von 30 m soll begrenzt nur am geplanten Standort zulässig sein, die Festsetzung zu deren Zulässigkeit ist in der Planzeichnung entsprechend eng abgegrenzt. Darüber hinaus wird für die bestehende Garagenhalle, die weiterhin genutzt werden soll, eine am Bestand orientierte Höhenfestsetzung getroffen.

Die Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen sind jeweils in Metern über Normal-Null (m ü. NN) getroffen. Durch die als Hinweis in der Planzeichnung enthaltenen Höhenlinien ist



ein eindeutiger Bezug und klarer Rahmen für die spätere Bebauung geschaffen. Außerdem ist ein Höhenbezugspunkt als Hinweis in der Planzeichnung aufgenommen. Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen wird durch untergeordnete Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu maximal 3 m zugelassen.

Die Höheneinstellung der Gebäude im Gelände wird über die minimal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe definiert. Sie ist mit 443,60 m ü. NN festgesetzt, was dem ermittelten Wasserstand im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses und einem Freibord von 30-60 cm entspricht. Für die geplanten Gebäude ist vorsorglich eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 443,70 m ü. NN vorgesehen, um auch im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses (HQ<sub>extrem</sub>) die Gefahr einer Überflutung der Gebäude zu minimieren.

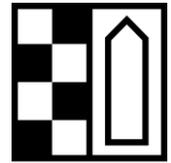
Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,78) und der maximal zulässigen Geschossfläche (23.300 m<sup>2</sup>) berücksichtigen die Erfordernisse des Vorhabens. Die maximal zulässige GRZ wurde im Vergleich zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen erhöht, um eine sinnvolle und wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Vorhabens zur Errichtung eines Fertigteilwerkes mit Verwaltungsgebäude zu ermöglichen. Nachdem es sich bei dem Planungsgebiet um ein Grundstück in einem gewerblich genutzten Umfeld handelt, ist eine intensive Nutzung dieser bereits siedlungsstrukturell geprägten Fläche aus Sicht der Stadt Günzburg sinnvoll. Durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen in den Randbereichen des Grundstücks wird der Erhalt bisher unversiegelter Flächen mit vorhandenen Gehölzbeständen gewährleistet.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude auch mit einer Länge größer 50 m errichtet werden dürfen, festgesetzt. Zur Minimierung von Nutzungskonflikten ist eine durchgängige Organisation des Produktionsprozesses in einer geschlossenen Halle beabsichtigt. Die hierfür erforderlichen Gebäudelängen werden durch die getroffenen Festsetzungen ermöglicht. Zur Sicherung einer dauerhaften Nutzung der bestehenden Halle 18, die eine Länge von ca. 125 m aufweist, ist die Festsetzung der abweichenden Bauweise ebenfalls erforderlich.

Zu Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Regelungen getroffen. Sie sind unter Berücksichtigung der übrigen Festsetzungen (GRZ, Pflanzbindungen und -gebote) und der gesetzlichen Vorgaben auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 6.4 Gestalterische Anforderungen

Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 20° auszuführen. Vorgaben zu Dachformen oder der Farb- und Materialgestaltung werden nicht getroffen.



Die Regelung zu Werbeanlagen ist konkret auf das geplante Vorhaben bezogen. Gleichzeitig wird durch einen Ausschluss von Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 16 vermieden.

Die ausreichende Belichtung und Durchlüftung des Planungsgebietes und der Nachbargrundstücke bzw. -bebauung wird durch die Inkraftsetzung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung sichergestellt. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden dadurch dauerhaft gewährleistet.

## **7 Verkehrserschließung**

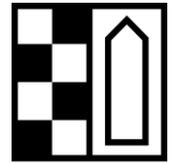
Die ursprüngliche Planung für das Areal Prinz-Eugen-Park, welche durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2.3 a und 2.3 b vorbereitet wurde, sah einen insgesamt zusammenhängenden, privaten Gewerbepark vor. Dafür war eine Erschließung über öffentliche Infrastrukturanlagen nicht erforderlich. Die bestehende, private Infrastruktur des Plangebietes wurde weiterhin genutzt.

Durch die nun beabsichtigte Bereitstellung eines Baugrundstücks für die Glatthaar Immobilien GmbH & Co. KG zur Realisierung des geplanten Fertigteilwerks wurde jedoch die Schaffung einer öffentlichen Erschließung für den betreffenden Bereich erforderlich, die inzwischen bereits vollständig hergestellt ist. Die betreffenden Flächen sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die öffentliche Erschließung führt als Stichstraße mit Wendehammer von der Lochfelbenstraße im Süden bis zum Vorhabengrundstück. Sie weist eine Fahrbahnbreite von 7,0 m auf und wird einseitig von einem 1,5 m breiten Fußweg begleitet, welcher entsprechend der örtlichen Erfordernisse rechts oder links der Fahrbahn geführt wird. An verschiedenen Stellen sind deshalb Querungshilfen vorgesehen. In den Randbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche sind zudem Grünstreifen angelegt, in welchen auch die erforderlichen Versickerungsmulden untergebracht sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der gesamte Straßenraum als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und keine Unterscheidung der Nutzungen im Detail vorgenommen.

Die öffentliche Erschließung des Vorhabengrundstückes erfolgt ausschließlich über die neu geschaffene Straßenverbindung von der Lochfelbenstraße im Süden. Es ist keine Anbindung an die östlich des Planungsgebietes verlaufende Bundesstraße 16 zulässig. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist entlang der gesamten östlichen Grenze ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dadurch ist geregelt, dass keine Zufahrt zur Bundesstraße geschaffen wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten der Bundesstraße in einer Entfernung von bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Straße keine



Hochbauten errichtet werden („anbaufreier Streifen“). Darüber hinaus gilt in einer Entfernung von 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße gemäß § 9 Abs. 2 FStrG eine „Baubeschränkungszone“. In diesem Bereich dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden. Diese Vorgaben sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der Erneuerung der Straßenverbindung zwischen Vorhabengrundstück und Lochfelbenstraße und deren Widmung als öffentliche Verkehrsfläche wurde auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für das Gebiet neu geplant. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden im öffentlichen Straßenraum verlegt. Wasserversorgung, Abwasser und Gas liegen in der Fahrbahn, Telekommunikations- und Stromleitungen sind unter dem Gehweg bzw. unter dem Grünstreifen neben der Versickerungsmulde verlegt. Das Vorhabengrundstück kann an die neu entstandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

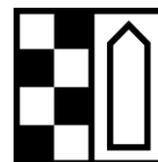
Bestand und Betrieb von vorhandenen, weiterhin erforderlichen Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung im Plangebiet sind möglichst zu sichern. Eine Abstimmung hinsichtlich Sicherung, Veränderung oder Verlegung vorhandener Leitungen und Anlagen erfolgt im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung bzw. der konkreten Ausführungsplanung.

Zusätzlich ist geplant, zur eigenen Energieversorgung eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Produktionshalle zu errichten. Die Errichtung der Photovoltaikanlage ist durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet zulässig.

Das Planungsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Durch Recyclingführung entsprechend dem Stand der Technik ergibt sich im Rahmen des Produktionsprozesses kein erhöhter Anfall an Abwasser. Das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück selbst bewirtschaftet und versickert. Hierzu werden im Norden, Süden und Westen des Grundstücks Versickerungsmulden und -becken angelegt (vgl. auch Hinweise in der Planzeichnung).

Für den Produktionsprozess benötigtes Brauchwasser soll aus einem Brunnen entnommen werden, der im südlichen Teil des Vorhabengrundstücks im Bereich des Mischturms geplant ist. Die Firma Glatthaar Immobilien GmbH & Co. KG rechnet mit einer Grundwasserentnahme von 30 m<sup>3</sup> pro Tag über 16 Stunden.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein 20 kV-Kabel der LEW Verteilnetz GmbH. Der Schutzbereich des Kabels beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse. Maßnahmen in diesem Bereich sind frühzeitig mit der LEW abzustimmen.



Bei der Erschließungsplanung des Gebietes, der Gestaltung der Zufahrten sowie der erforderlichen Löschwasserversorgung sind die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ einzuhalten. Auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 (A) des DVGW und DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 ist zu achten.

## 9 Immissionsschutz

### 9.1 Schallschutz

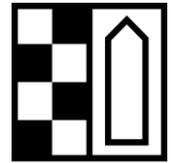
Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante gewerbliche Nutzung werden Schallemissionen hervorgerufen. Es muss gewährleistet sein, dass diese Schallemissionen die für eine Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte nicht überschreiten. Zu berücksichtigen ist dabei die Schallvorbelastung aus den rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbegebieten des Prinz-Eugen-Parks und der umgebenden gewerblichen Nutzungen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde deshalb eine schalltechnische Begutachtung durch die Kling Consult GmbH Krumbach vom 17. Dezember 2021 erarbeitet, welche Bestandteil der Begründung ist (Anlage 5).

Zum Schutz angrenzender bestehender schützenswerter Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Die Einschränkung 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, tags und nachts wie folgt festgelegt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt:

Gebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m <sup>2</sup>		Bezugsfläche [m <sup>2</sup> ]
	Tagzeit	Nachtzeit	
<b>B-Plan 2.3 d</b>			
Gewerbegebiet GE <sub>r</sub> Glatthaar	62	47	68.935

Als Bezugsfläche für das Vorhaben bzw. einzelner Anlagenteile oder Bauabschnitte ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche mit festgesetzten Emissionen heranzuziehen.



Im Rahmen von Genehmigungsverfahren ist zu berechnen, welcher Orientierungs-/Immissionsrichtwert-Anteil sich für eine jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, dass die zu erwartenden Geräuschemissionen des Vorhabens Beurteilungspegel hervorrufen, die unterhalb der Immissionsbelastung gemäß B-Plan ( $\cong$  Orientierungs-/Immissionsrichtwertanteile) liegen.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 d und das Gesamtvorhaben zur Errichtung eines Betonfertigteilwerkes mit Verwaltungsgebäude wurde der konkrete Nachweis der Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nach TA Lärm bereits geprüft. Die hierzu erstellte schalltechnische Begutachtung (konkrete Modellierung gemäß TA Lärm) der Kling Consult GmbH vom 17. Dezember 2021 ist ebenfalls Bestandteil der Begründung (Anlage 6). Sie beruht auf der Betriebsbeschreibung bzw. Angaben zum geplanten Betriebsablauf des Vorhabenträgers sowie auf folgenden Bedingungen:

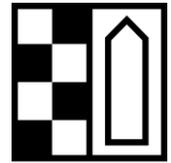
- Alle lärmabstrahlenden Anlagenteile (z.B. Maschinen, Klimageräte, Bestandteile von Lüftungsanlagen, Kompressoren, Aggregate udgl.) sind – sofern sie nicht im v. g. Schallgutachten berücksichtigt sind – im Inneren von Gebäuden zu errichten bzw. zu betreiben.
- Lärmerzeugende Anlagenteile sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend auszuführen und zu warten.
- Ein Produktionsbetrieb sowie Liefer- und Verladetätigkeiten sind sonn- und feiertags bzw. zur Nachtzeit nicht zulässig.
- Während lärmintensiver Arbeiten im Gebäudeinneren sind Hallentore und -fenster geschlossen zu halten.

Im Ergebnis bestehen keine nutzungsbedingten schalltechnischen Unverträglichkeiten.

Darüber hinaus wirken Lärmimmissionen der östlich vorbeiführenden Bundesstraße 16 auf das Planungsgebiet ein. Eine orientierende Lärmberechnung des Verkehrslärms an der B 16 durch den Fachbereich Immissionsschutz am Landratsamt Günzburg hat ergeben, dass unzumutbare Lärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Büronutzungen im geplanten Gewerbegebiet nicht zu erwarten sind (gem. Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg vom 07.02.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Wohnnutzungen sind im Planungsgebiet nicht zulässig, so dass sich diesbezüglich keine Konflikte ergeben.

## 9.2 Luftschadstoffe, Staub

Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist unter Berücksichtigung des Vorhabenkonzeptes nicht zu erwarten.



Der Produktionsprozess wird vollständig in einer geschlossenen Halle abgewickelt. Die Anlieferung der Rohstoffe wie Zement oder Gesteinskörnungen erfolgt im Bereich des Mischturms ebenfalls direkt im Gebäude. Durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen wird sichergestellt, dass diese Prozesse emissionsarm hinsichtlich Staubbildung ablaufen.

Die Abluftanlagen des Betriebes werden entsprechend dem Stand der Technik ausgebildet.

### **9.3 Erschütterungen**

Der Betrieb der Maschinen erfolgt erschütterungsfrei. Dies liegt zum einen an der Bauweise der Halle, zum anderen an Vorrichtungen, die verhindern, dass Schwingungen weitergegeben werden.

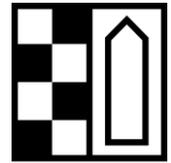
Für den Hallenbau ist eine komplett durchgehende Stahlbetonbodenplatte oder alternativ eine statisch gleichwertige Faserbetonbodenplatte auf ca. 16.000 m<sup>2</sup> geplant, die während des Betriebs schwingungsfrei bleibt. An lediglich zwei Stellen im Produktionsablauf stehen Einrichtungen, die Vibrationen und Schwingungen erzeugen. Diese sind jedoch nicht so groß, dass die massive Stahlbetonbodenplatte mit ihrer Masse in Schwingung oder Erschütterung versetzt werden kann.

Außerdem lagern Verdichtungstische, an denen Rütteln und Schwingung erzeugt werden, nicht unmittelbar auf der Stahlbetonbodenplatte, sondern auf sogenannten Schwingmetallen. Durch diese Entkoppelung wird zusätzlich verhindert, dass Erschütterungen über das Bauwerk in den Baugrund eingeleitet werden.

### **9.4 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 und wichtige Verkehrswege.

Bei dem geplanten Fertigteilwerk der Firma Glatthaar Immobilien GmbH & Co. KG handelt es sich nicht um einen Betriebsbereich nach Anhang I der Störfallverordnung - 12. BImSchV. Aus Vorsorgegründen werden zudem Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen.



## **10 Hochwasserschutz**

Das Gebiet Prinz-Eugen-Park liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau (100-jährliches Hochwasserereignis – HQ 100, 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen. Demnach dürfen in amtlichen Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne im Außenbereich keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Die Ausweisung eines neuen Baugebietes wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht vorbereitet. Durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 2.3 a und 2.3 b besteht bereits Baurecht für Gewerbegebiete im Bereich des Prinz-Eugen-Areals. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d „Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“ dient lediglich der Anpassung der Vorgaben der rechtsverbindlichen Pläne an die Erfordernisse des ansiedlungswilligen Betriebes. Das grundsätzliche, bereits planungsrechtlich gesicherte Konzept einer gewerblichen Nutzung für das Gesamtareal Prinz-Eugen-Park wird beibehalten. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes wird durch die vorliegende Bauleitplanung somit nicht vorbereitet, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d ist mit den Vorgaben des § 78 WHG vereinbar.

Stellt die Gemeinde in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet einen Bauleitplan auf, in dem kein neues Baugebiet ausgewiesen wird, hat sie gem. § 78 Abs. 3 WHG im Rahmen der Abwägung folgende Punkte besonders zu berücksichtigen:

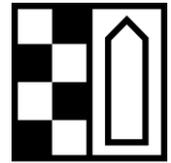
1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Die genannten Punkte werden im Folgenden betrachtet.

### **Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger**

Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger könnten durch die Planung hervorgerufen werden, wenn durch die Bebauung des Vorhabengrundstücks

- die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigt oder
- der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser verändert würden.



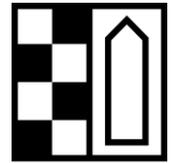
Um Aussagen hierzu treffen zu können, wurde von Kling Consult GmbH eine hydraulische Berechnung auf Basis des zweidimensionalen Berechnungsmodells für die Donau des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth durchgeführt (Fassung vom 22. Juli 2021, vgl. Anlage 7). In dieses Bestandsmodell wurde die Vorhabenplanung eingearbeitet und ein Vergleich mit dem Ist-Zustand vorgenommen. Veränderungen in den Wasserspiegellagen und Wassertiefen werden somit erkennbar. Auf dieser Basis können der Verlust an verloren gehendem Retentionsraum im Vergleich zu den bisher zulässigen Nutzungen gemäß den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ermittelt und mögliche Veränderungen des Wasserabflusses dargestellt werden.

Um eine Ausweitung des überschwemmten Bereiches im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses auf dem Nachbargrundstück mit der FL.-Nr. 3931/14 zu vermeiden, wird im Erläuterungsbericht zur hydraulischen Berechnung die Errichtung eines Leitbauwerkes entlang der westlichen Grenze im überschwemmten Abschnitt empfohlen. Diese kann z. B. in Form eines Leitdeiches (homogener Erddamm) oder einer Winkelstützmauer ausgebildet werden. In Verbindung mit einer geringfügigen Geländeanpassung zwischen dem Gebäude 18 und dem nördlich angrenzenden Graben wird eine kontrollierte Ableitung in den nördlichen Graben erzielt. Die erforderliche Fläche für das Leitbauwerk und die östlich anschließende Geländeanpassung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Die Maßnahme ist spätestens mit Baubeginn des Vorhabens fertigzustellen.

Die hydraulische Berechnung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahme nach Realisierung des Vorhabens zur Errichtung eines Betonfertigteilwerkes mit Verwaltungsgebäude im Falle eines 100-jährigen Hochwasserereignisses kein signifikanter Aufstau, d. h. die Erhöhung der Wasserspiegellagen im Vergleich zum Referenzzustand, eintritt. Unter Berücksichtigung des Toleranzbereiches von +/- 5 cm ergeben sich Wasserspiegelerhöhungen ausschließlich auf dem Vorhabengrundstück im Bereich der Verkehrswege sowie auf den nordwestlich angrenzenden Freiflächen. Nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger durch eine Veränderung des Wasserstandes und des Abflusses bei Hochwasser können somit vermieden werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der hydraulischen Berechnung der Verlust an Retentionsraum im Hochwasserfall ermittelt, der durch das geplante Vorhaben hervorgerufen wird. Er umfasst ein Volumen von 8.905 m<sup>3</sup>, was an anderer Stelle in gleichem Umfang und spätestens bis zur Nutzungsaufnahme des Vorhabens auszugleichen ist. Bei der Ermittlung wurde berücksichtigt, dass vorhabenbedingt das festgesetzte Retentionsbecken im Nordosten des Prinz-Eugen-Areals überplant wird, so dass hier eine Verlegung erforderlich wird.

Der Ausgleich des Retentionsraumverlustes erfolgt auf dem Grundstück mit der FL.-Nr. 8346, Gemeinde und Gemarkung Gundelfingen a.d. Donau. Es ist derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Vorgesehen ist, zusätzlich zum Retentionsrausausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan weiteren Retentionsraum auf diesem Grundstück zu schaffen,



der als Ausgleich für andere Baumaßnahmen genutzt werden kann. Insgesamt ist geplant, hier ein Volumen von ca. 23.500 m<sup>3</sup> zu schaffen. Die Fläche dient gleichzeitig als Ausgleichsflächen für den durch die Planung hervorgerufenen naturschutzrechtlichen Eingriff.

Insgesamt kann durch die geplanten Maßnahmen gewährleistet werden, dass nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vermieden werden können.

### **Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes**

Bestehende Hochwasserschutzanlagen, wie Deiche oder sonstige Erdwälle, befinden sich nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung wird durch die Planung somit nicht hervorgerufen.

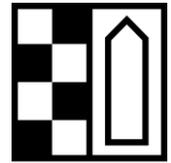
### **Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben**

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Anders als bei einem Angebotsbebauungsplan ist die geplante Bebauung des Grundstücks somit bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung bekannt. Die Aufnahme von Festsetzungen für eine hochwasserangepasste Bauweise im Bebauungsplan ist dadurch im Prinzip nicht erforderlich. Vorsorglich wird jedoch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für neu zu errichtende Gebäude eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 443,60 m ü. NN festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf. Die Höhe entspricht dem Wasserstand im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses zuzüglich eines Freibordes von 30 bis 60 cm.

Das Bauvorhaben ist so konzipiert, dass die Produktionshallen sowie das Bürogebäude entsprechend der getroffenen Festsetzung zur minimalen Erdgeschossfußbodenhöhe hochwasserfrei errichtet werden. Daneben werde Teile des Grundstücks im Hochwasserfall von Süden nach Norden überströmt. Dies betrifft den östlichen Grünstreifen sowie den westlichen Teil der Lkw-Umfahrt. Auch das Bestandsgebäude 18 ist von einem hundertjährigen Hochwasserereignis betroffen. Die infolge der Überströmung anstehenden Wassertiefen betragen etwa 0,40 m (max. 443,10 m ü NN).

Das Bestandsgebäude soll entsprechend der Vorhabenplanung als Magazin zum Lagern von Ausgangsstoffen, die für die Produktion erforderlich sind, in Form eines Passivlagers genutzt werden (z.B. für Transportanker, Verbindungselemente, Trockenbaustoffe, Bewehrungsergänzungen wie Isokörbe, Fenster und sonstige Einbauteile etc.). In Abstimmung mit dem Vorhabenträger sind die gelagerten Produkte unempfindlich gegenüber einer Überflutung, so dass eine Betroffenheit des Gebäudes 18 im Falle des HQ 100 hinnehmbar ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich des Überschwemmungsgebietes der Donau in Verbindung mit den dadurch möglichen, langen Vorwarnzeiten können zudem mobile Schutzmaßnahmen getroffen werden. Für das Bestandsgebäude ist ein entsprechendes Hochwasserschutzkonzept zu erstellen.

# Planen und Bauen. In Günzburg.



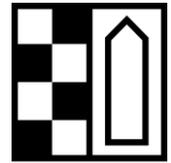
Stadt Günzburg

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3d**  
**“Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“**

**Begründung**

---

Insgesamt kann somit sichergestellt werden, dass erhebliche Sachschäden am geplanten Vorhaben durch ein 100-jährliches Hochwasserereignis vermieden werden.



## Seltenes Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{extrem}}$ )

Darüber hinaus ist im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG zu betrachten, welche Auswirkungen im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) zu erwarten wären. Insbesondere sind hier der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß dem Erläuterungsbericht zu den hydraulischen Berechnungen liegt die maßgebende Wasserspiegellage bei  $HQ_{\text{extrem}}$  bei etwa 443,70 m ü. NN im Bereich des Vorhabens. Im Falle eines  $HQ_{\text{extrem}}$  wird sich somit großflächig eine Überströmung auf dem Betriebsgelände einstellen. Die neu geplanten Produktionshallen sowie das Bürogebäude sind gemäß der Vorhabenplanung auf eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 443,70 m ü. NN ausgelegt, um bei einem extremen Hochwasser die Überflutung der Gebäude zu verhindern und somit den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden gewährleisten zu können.

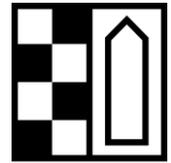
Die Überflutungstiefen der sonstigen Betriebsflächen können je nach Geländehöhe variieren. Die maximalen Wassertiefen sind im Bereich der Bestandsgaragen (Gebäude 18) mit bis zu ca. 1 m zu erwarten. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich des Überschwemmungsgebietes der Donau in Verbindung mit den dadurch möglichen, langen Vorwarnzeiten für Hochwasserereignisse ist insgesamt davon auszugehen, dass sich die Gefahren für die Gesundheit und von erheblichen Sachschäden durch die Umsetzung des Vorhabens auch im Falle eines seltenen Hochwasserereignisses nicht signifikant erhöhen.

Für die spätere Umsetzung des Bauvorhabens ist zu berücksichtigen, dass gem. § 78 Abs. 4 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB grundsätzlich untersagt ist. Für das Bauvorhaben wird deshalb eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG durch die zuständige Fachbehörde erforderlich.

## 11 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

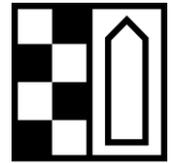
Es wurden insgesamt drei Kontaminationsflächen identifiziert, für die von der IABG Maßnahmen vorgeschlagen bzw. für erforderlich gehalten wurden.

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.

Ergänzend wurde für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Jahr 2019 eine orientierende Altlastenerkundung durch die clayton Umwelt-Consult GmbH durchgeführt (Fassung vom 15.03.2019, s. Anlage 8). Zugrunde gelegt wurden die Prüfwerte für Gewerbe- und Industriegrundstücke nach Bundesbodenschutzgesetz. Für zwei Flächen wurde eine Schadstoffbelastung erfasst, die Sicherungsmaßnahmen erforderlich machten (kleinräumige oberflächliche Verunreinigung im Nordwesten des Geltungsbereichs, Tartanbahn im Südosten). Entsprechende Maßnahmen wurden inzwischen ergriffen: Die beiden Verunreinigungen wurden nach Angaben des Grundstückseigentümers zum 30.06.2020 beseitigt.

Mit Schreiben vom 19. Juni 2019 hat der Fachbereich Wasserrecht des Landratsamtes Günzburg dem Grundstückseigentümer TPP auf Anfrage mitgeteilt, dass die Vorhabenfläche im aktuellen amtlichen Altlastenkataster des Freistaates Bayern nicht eingetragen ist. Das Landratsamt weist allerdings darauf hin, dass Belastungen mit Schadstoffen bei allen Teilflächen nicht ausgeschlossen werden können. Folgende Hinweise aus dem Schreiben des Landratsamtes vom 19. Juni 2019 sind zum vorbeugenden Bodenschutz in den Bebauungsplan übernommen:

- 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.
- Bei Auffälligkeiten von Verunreinigungen ist das Landratsamt Günzburg – Fachbereich Wasserrecht umgehend zu verständigen und als Sachverständiger nach § 18 des Gesetzes zum Schutz des Bodens – BBodSchG oder ein geeignetes Fachbüro für Altlastsanierungen zuzuziehen.



## 12 Schutzgebiete/spezieller Artenschutz/Natura 2000

Grünordnerische Belange wurden für die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 2.3 a und 2.3 b im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages umfassend ermittelt. Dabei wurden auch die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) integriert.

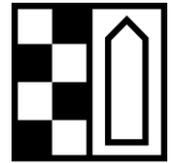
### 12.1 Schutzgebiete, Natura 2000- und Biotopflächen

Im Gebiet Prinz-Eugen-Park sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete (z. B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützte Landschaftsteile 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** (§ 23 BNatSchG): 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** (§ 26 BNatSchG): 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** (§ 31 ff BNatSchG): Im Wesentlichen alle Auwaldbestandene Bereiche nördlich wie südlich der Donau inkl. Hangwaldbereich südlich der Donau (FFH-Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“)
- **Vogelschutzgebiet, oder SPA-Gebiete**, (§ 13 ff BNatSchG): 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“)
- **§ 30-Flächen** (BNatSchG) sowie **Biotopflächen nach Biotopkartierung** (Art. 23 Bay-NatSchG / § 30 BNatSchG)

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 Biotopschutzprogramm (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 Auwälder zwischen Günzburg und Leipheim beidseitig der Donau“
- B 66 (Lage: südwestlich des Parkplatzes an der Lochfelbenstraße): „Verlandetes Altwasser am Nordrand des Donauwaldes nördlich Günzburg“

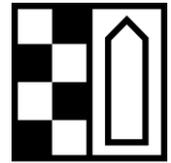
## 12.2 FFH-Vorprüfung

Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB ist zu prüfen, ob durch einen Bauleitplan die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes erheblich beeinträchtigt werden können. Dabei sind auch Auswirkungen von außen auf ein Gebiet und kumulative Wirkungen mit anderen Planungen zu berücksichtigen.

Östlich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans jenseits der Bundesstraße 16 befinden sich in einer Entfernung von ca. 150-200 m das FFH- Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ (Nr. 7428-301) sowie das SPA-Gebiet „Donauauen“ (Nr. 7428-471), die sich auch südlich des Prinz-Eugen-Parks fortsetzen. Die für den naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Ausgleich vorgesehene Fläche im Gemeindegebiet von Gundelfingen (FL.-Nr. 8346, Gemarkung Gundelfingen) befindet sich innerhalb dieser beiden Natura 2000-Gebiete. Ca. 1,7 km nördlich des Planungsgebietes befindet sich außerdem das SPA-Gebiet „Schwäbisches Donaumoos“ (Nr. 7427-471).

Es ist deshalb eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, die klären muss, ob

- die Planung und die von ihr ausgehenden Wirkungen den Erhaltungszielen der FFH- und Vogelschutzgebiete widersprechen
- die wertgebenden Lebensräume oder Arten durch die Planung geschädigt werden
- sich der Zustand der geschützten Gebiete verschlechtert.



Die FFH-Vorprüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage 4 beigelegt (Kling Consult, Fassung vom 6. August 2021).

Die Wirkfaktorenbetrachtung hat gezeigt, dass durch die Ausgleichsfläche in Gundelfingen, die innerhalb der Natura 2000-Gebiete liegt, die Wirkfaktoren Habitatstruktur/-nutzung und abiotische Standortfaktoren potenziell zu Beeinträchtigungen von Schutz- und Erhaltungszielen in den Natura 2000-Gebieten führen können und daher im Rahmen der gebietspezifischen Betrachtung zu berücksichtigen sind. Die Geländeabgrabung mit anschließender extensiver Nutzung entspricht jedoch den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete. Die geplante Ausgleichsfläche trägt folglich dazu bei, den naturschutzfachlichen Wert der Fläche in diesem Bereich im Sinne der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu stärken. Insgesamt wird somit eine Aufwertung für die Natura 2000-Gebiete erreicht.

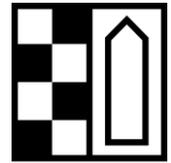
Folglich ist für die Natura 2000-Gebiete vorhabenbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen zu rechnen. Eine weitergehende FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 Abs. 1 BNatSchG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3.d „Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“ nicht erforderlich.

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

Durch eine Bauleitplanung wird im Regelfall noch nicht gegen die vier sog. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG, die sich auf besonders bzw. streng geschützte Arten beziehen, verstoßen. Der Plangeber ist jedoch gehalten, zu prüfen, ob ein Vollzug der Planung ohne einen Verstoß gegen diese Zugriffsverbote möglich ist. Konkret regeln die Zugriffsverbote folgendes:

- 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
- 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 (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Diese Zugriffsverbote werden durch die Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG für die Bauleitplanung modifiziert. Nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG gilt insbesondere, dass ein



Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere ein Verstoß auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. § 44 Abs. 5 Satz 4 BNatSchG bestimmt, dass, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden können.

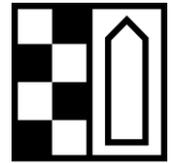
Für die danach erforderlichen Ermittlungen, deren Ergebnisse den Plangeber in die Lage versetzen, die tatbestandlichen Voraussetzungen der Verbotstatbestände zu überprüfen, gelten im Wesentlichen folgende Maßgaben: Art und Umfang, Methodik und Untersuchungstiefe zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten im Planungsraum lassen sich mangels normativer Festlegungen nur allgemein umschreiben und hängen maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten des Einzelfalls ab. Sie werden sich regelmäßig aus zwei wesentlichen Quellen speisen, nämlich der Bestandserfassung vor Ort sowie der Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur, die sich wechselseitig ergänzen können. Nach der gefestigten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung besteht jedoch keine Verpflichtung, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Sind von Untersuchungen keine weiterführenden Erkenntnisse zu erwarten, müssen sie zu diesem frühen Zeitpunkt auch nicht durchgeführt werden. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung ist ohnehin vorzunehmen.

Diesen Ermittlungsanforderungen wurde vorliegend durch die Erstellung des Fachbeitrags Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 03.12.2019 der Kling Consult GmbH, Krumbach nachgekommen. Der Fachbeitrag ist als Anlage 3 Bestandteil der Begründung. In deren Ergebnis zeigt sich Folgendes:

Anhand diverser vorliegender faunistischer Erhebungen sowie einer Überblickkartierung, die im Fachbeitrag saP ausgewertet wurden, wird von einer potenziellen Betroffenheit folgender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im geplanten Gewerbegebiet und dessen Umgebung ausgegangen:

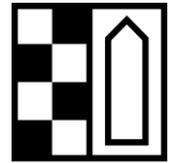
- Brutvögel (Baumhöhlen, Nistplätze in Gehölzen)
- Fledermäuse (Jagdgebiet, potenzielle Sommer- (Tagesquartiere, Wochenstuben, Paarungsquartiere) und Winterquartiere in Baumhöhlen, Spalten, Ritzen, z. B. unter absteigender Rinde)
- evtl. Eremit
- evtl. Zauneidechse
- evtl. Amphibien

Auf Grundlage der durchgeführten Ermittlungen ist davon auszugehen, dass sich ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Vollzug der Planung vermeiden lässt, wenn entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen ergriffen werden. Hierzu werden für den



Bereich des geplanten Gewerbegebietes folgende Maßnahmen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzt:

- **V 1: Umweltbaubegleitung** mit abschließender Kontrolle durch fachkundige Personen (Biologe) unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung und Entfernung von Großbäumen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse, Eremit). Im Rahmen der Umweltbaubegleitung sind zu fällende Bäume mit sichtbaren Höhlen oder starken Stämmen mit Durchmesser  $\geq 30$  cm (Brusthöhe), die nicht vollständig einsehbar sind, vorab mit einem Hubsteiger zu kontrollieren bzw. langsam umzulegen, statt zu fällen (z. B. mit Bagger). Bei Positivnachweis von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die CEF-Maßnahmen 1 und 2 zu beachten. Die Umweltbaubegleitung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- **V 2: Entfernung von Gehölzen** zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten und gehölzgebundener Fledermausarten nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse (**Anfang Oktober bis Ende Februar**). Zu fällende Bäume sind im Rahmen der Umweltbaubegleitung vorab durch fachkundige Personen (Biologe) zu untersuchen (vgl. V 1).
- **V 3: Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume** vor unbeabsichtigten Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 (ganzjährig)
- **V 4: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung** von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.)
- **V 5: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere** (insbes. Insekten und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012)
- **V 6: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen** durch spezielle Gestaltung der Glasfronten
- **CEF 1: Sicherung von Baumhöhlen als potenzielle Quartiere von z. B. Fledermäusen und Höhlenbrütern. Schaffung künstlicher Nisthilfen/Ersatzquartiere für Brutvogelarten und Fledermäuse** in unmittelbarer Umgebung (bspw. an größeren Bäumen) bei Nachweis genutzter Lebens-/Ruhestätten in Baumhöhlen, Spalten etc. (Besatzspuren aus vergangener Saison) sowie Horsten brutplatztreuer Vögel (z. B. Mäusebussard) (i. V. m. V 1) rechtzeitig vor der Brutsaison bzw. Aktivitätsphase im Folgejahr (bis spätestens 28. Februar); Kompensation im Verhältnis 1:1 bei baumhöhlenbrütenden Vogelarten, 2:1 bei Horsten brutplatztreuer Vögel und 5:1 bei Fledermausvorkommen; Ort der Anbringung und qualitative Ausführung sowie Monitoring der Nisthilfe(n)/Ersatzquartier(e) sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- **CEF 2: Sicherung von Bäumen mit Mulmhöhlen** bei Nachweis von Vorkommen von Eremiten-Larven. Sollte Mulm mit Eremiten-Larven vorhanden sein, ist das Stammstück



(mind. 3-4 m lang) zu sichern und stehend zu lagern bzw. senkrecht an einem anderen Baum zu befestigen. Das weitere Vorgehen (Umsiedlung der Stämme oder der Larven) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Fazit kommt der Fachbeitrag Artenschutz zu folgendem Ergebnis:

Vom geplanten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 6 sowie der (ggf. notwendigen) vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF 1 und 2 keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Anderweitig besser geeignete Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden.

Für weitere Details wird auf den Fachbeitrag Artenschutz zur saP zum vorliegenden Bebauungsplan vom 03. Dezember 2019 (Anlage 3) verwiesen.

## **13 Grünordnung und Naturschutz**

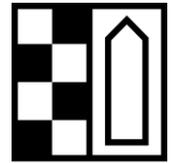
### **13.1 Grünordnerisches Konzept**

Das Gebiet Prinz-Eugen-Park ist aufgrund der früheren militärischen Nutzung und trotz der bereits fortgeschrittenen gewerblichen Überplanung/Überbauung noch stark durch Grünanlagen eingegrünt und gegliedert (insbesondere im Norden und Osten des Geländes).

In den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 2.3 a und b (2018) wurden einige Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die sicherstellen, dass planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. minimiert werden: Es sind „private Grünflächen“ (als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen bzw. zu erhalten), „zu erhaltende auwaldartige Bereiche/Gehölzbestände, die der Ein- und Durchgrünung dienen“ sowie am Nordrand des Plangebietes eine West-Ost verlaufende „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ für einen naturschutzfachlichen Ausgleich sowie Retentionsausgleich festgesetzt worden.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden diese bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung entsprechend der weiterentwickelten Gewerbegebiets-Planung weitgehend überplant, bestehende Vernetzungseffekte gehen verloren.

Die dichte (Sichtschutz-) Baumhecke in Nordosten kann aufgrund der Vorhabenplanung nicht vollständig erhalten bleiben, da sie in die gewerblich nutzbare und für die Erschließung



notwendige Fläche hineingewachsen ist; sie wird jedoch, um eine wirksame Eingrünung (Sichtschutz) wiederherzustellen, am Ostrand des Plangebietes wiederhergestellt und kann durch eine zwischenzeitlich angepasste Vorhabenplanung in Teilen erhalten bleiben. Entlang der angrenzenden Straße (B16) ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Der Pflanzstreifen entlang des Ostrand des Plangebietes hat eine Breite von durchschnittlich ca. 10 m (anbaufreier Streifen der B16) und ermöglicht damit eine mindestens zwei- bis dreireihige Bepflanzung mit vorgelagerten, kräuterreichen Blühstreifen. Dadurch ist sichergestellt, dass der vorhandene Bewuchs an dieser Stelle bestehen bleibt bzw. ersetzt wird und das Gewerbegebiet zur B 16 hin eingegrünt ist.

Ebenfalls der Durchgrünung und Biotopvernetzung innerhalb des Gebietes Prinz-Eugen-Park dient die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgebot zur Entwicklung einer auwaldartigen Vegetation mit vorgelagertem Strauchsaum im Westen des Gewerbegebietes. Durch diese geplante Gehölzpflanzung wird eine Verbindung geschaffen zwischen den bestehenden Grünstrukturen im Norden (zu erhaltender Baumbestand westlich Gebäude 18) und Süden (Baumhecke um den ehem. Exerzierplatz).

Der wertvolle Gehölzstreifen am Nordrand des PEP-Geländes (Nordteil der bisherigen Ausgleichsfläche) wird erhalten. Dieser auwaldartige Bestand mit zum Teil sehr alten Silberweiden trägt zu einer randlichen Eingrünung und Biotopvernetzung in West-Ost-Richtung bei. Südlich angrenzend an diesen auwaldartigen Bestand an der Nordgrenze werden Versickerungsbecken in Grünflächen vorgesehen.

## **13.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BayKompV**

Die Bestimmung des Eingriffs, die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Festlegung des Kompensationsumfangs von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß der „Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayerische Kompensationsverordnung – BayKompV)“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. August 2013.

Zwar findet die BayKompV gem. § 1 Abs. 2 BayKompV eigentlich keine Anwendung auf Bauleitpläne und Satzungen im Sinn von § 18 Abs. 1 BNatSchG, sie soll hier aber dennoch anstelle des ansonsten üblichen Leitfadens (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, StMLU 2003) verwendet werden. Diese Ausnahme ist vorrangig dadurch begründet, dass die Stadt Günzburg und der Vorhabenträger beabsichtigen, Teile des naturschutzfachlichen Ausgleichs über den Erwerb von Ökopunkten der Öko-Agentur Bayern GmbH nachzuweisen. Die ÖkoAgentur Bayern ist nach § 13 BayKompV vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zertifiziert und vermittelt bereits generierte und anerkannte Ökopunkte im jeweiligen Naturraum basierend auf der Berechnungsmethodik der BayKompV.



## 13.2.1 Eingriffsbestimmung und Kompensationsbedarf

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs ist zunächst der Ausgangszustand von Natur und Landschaft im Wirkraum des Vorhabens zu erfassen und zu bewerten.

Den Ausgangszustand im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bilden die planungsrechtlich zulässigen bzw. festgesetzten Nutzungen gemäß den beiden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 2.3 a und 2.3 b (2018). In diesen Bebauungsplänen wurden verschiedene Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die sicherstellen, dass planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. minimiert werden: Es sind „private Grünflächen“, „zu erhaltende auwaldartige Bereiche/Gehölzbestände, die der Ein- und Durchgrünung dienen“ sowie am Nordrand des Plangebietes eine West-Ost verlaufende „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ für einen naturschutzfachlichen Ausgleich sowie Retentionsausgleich festgesetzt worden, für die ein umfangreiches Konzept aus Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet wurde. Für die übrigen Teile des vorliegenden Geltungsbereichs ist in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 im nördlichen und 0,6 im südlichen Teil festgesetzt. Die Einstufung der planungsrechtlichen Bestandssituation ist im Plan „Bestand und Eingriff nach BayKompV“ ersichtlich, der die Anlage 1 des Bebauungsplans darstellt.

Die Bewertung dieses „planungsrechtlich zulässigen Ausgangszustandes“ geschieht anhand der Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild. Anschließend sind die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds durch den Eingriff zu ermitteln und zu bewerten.

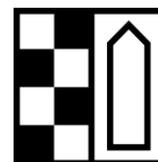
Für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume (B) wird gem. § 7 Abs. 2 BayKompV der notwendige Kompensationsbedarf in Wertpunkten (WP) nach Biotopwertliste ermittelt. Dabei sind sowohl die Wertigkeit des Ausgangszustandes als auch die Art der Beeinträchtigung zu berücksichtigen. Die Berechnung erfolgt gem. Anlage 3.1 der BayKompV nach dem Muster:

**Kompensationsbedarf [WP] =**

**BNT planungsrechtlicher Bestand [WP]\* x Beeinträchtigungsfaktor x Eingriffsfläche [m<sup>2</sup>]**

\* Wertpunkte (WP) der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gem. Biotopwertliste

Der Beeinträchtigungsfaktor richtet sich nach der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen:



**Tab. 1: Beeinträchtigungsfaktoren nach Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung:**

hoch	mittel	gering	nicht erheblich
1,0	0,7	0,4	0

Für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden (Bo), Wasser (W) und Klima/Luft (K) ist im Regelfall gem. § 7 Abs. 3 BayKompV kein ergänzender Kompensationsbedarf erforderlich, da dieser im Umfang des ermittelten Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensräume abdeckt ist.

Ein evtl. notwendiger ergänzender Kompensationsbedarf für nicht flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume (Habitatfunktion (H) gem. Anlage 2.1 BayKompV) ist im Sinne von § 7 Abs. 2 und 3 BayKompV verbal-argumentativ zu begründen. Gleiches gilt im Falle einer Betroffenheit wesentlicher wertbestimmender Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft gem. Anlage 2.3 BayKompV. Sofern hier ein ergänzender Kompensationsbedarf besteht, sollte dieser durch die Planung geeigneter Zielzustände abgedeckt werden, die entstehende Funktionsverluste ausreichend kompensieren.

Der ggf. erforderliche Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild (L) gem. Anlage 2.2 BayKompV wird im Sinne von § 7 Abs. 4 BayKompV in jedem Fall verbal-argumentativ ermittelt und begründet.

Die folgende Tabelle fasst die Bewertung der o.g. Schutzgüter nach Anlagen 2.1-2.3 BayKompV zusammen.

**Tab. 2: Bewertung der Schutzgüter nach Anlagen 2.1-2.3 BayKompV (planungsrechtlicher Bestand)**

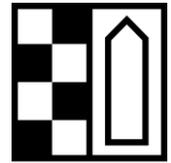
Bewertung	Bewertungsart	Merkmale und Ausprägung
Schutzgut Arten und Lebensräume		
mittel	Qualitative Bewertung gem. Anlage 2.1 BayKompV; Ermittlung des Kompensationsbedarfs gem. § 7 Abs. 2 Satz 1 durch flächenbezogene Bewertung gem. Anlage 3.1 BayKompV in Wertpunkten. → verbal-argumentative nicht-flächenbezogene Zusatzbewertung nicht erforderlich, da keine	Gewerbegebiet mit GRZ von 0,6 bzw. 0,7; durchzogen von zu erhaltenden, teils auwaldartigen Gehölzen  Im Südosten naturferne und anthropogen beeinflusste Biotoptypen (Sportplatz)  Im Norden und Osten wertvolle Auwaldstrukturen und extensive Wiesenutzungen als planungsrechtliche Zielsetzungen



Bewertung	Bewertungsart	Merkmale und Ausprägung
	entsprechenden Merkmale und Ausprägungen betroffen sind	
<b>Schutzgut Boden</b>		
Regelfall gem. § 7 Abs. 3 BayKompV: kein ergänzender Kompensationsbedarf	Qualitative Bewertung gem. Anlage 2.3 BayKompV	Keine Betroffenheit von wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen und Ausprägungen des Schutzguts Boden
<b>Schutzgut Wasser</b>		
Regelfall gem. § 7 Abs. 3 BayKompV: kein ergänzender Kompensationsbedarf	Qualitative Bewertung gem. Anlage 2.3 BayKompV	Keine Betroffenheit von wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen und Ausprägungen des Schutzguts Wasser
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>		
Regelfall gem. § 7 Abs. 3 BayKompV: kein ergänzender Kompensationsbedarf	Qualitative Bewertung gem. Anlage 2.3 BayKompV	Keine Betroffenheit von wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen und Ausprägungen des Schutzguts Klima/Luft
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
gering	Qualitative Bewertung gem. Anlage 2.2 BayKompV; Ermittlung des Kompensationsbedarfs verbal-argumentativ im Sinne von § 7 Abs. 4 BayKompV	Naturraumtypische Eigenart weitgehend überformt, naturbezogene Erholung aufgrund Nutzung als Gewerbegebiet von sehr untergeordneter Bedeutung; Vorbelastungen in Form von visuellen Beeinträchtigungen bezogen auf das Landschaftsbild durch gewerbliche Baustruktur und Nutzung  Auwaldreste im Norden als naturraumtypische und kulturhistorische Landschaftselemente vermindert und stellenweise überformt, aber noch erkennbar

## Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsfläche

Zur Ermittlung und Bewertung der vorhabenbezogenen Wirkung ist die Ausgestaltung der Planung innerhalb der Vorhabenfläche ausschlaggebend. Dabei werden die Flächen berücksichtigt, auf denen durch die Vorhabenplanung ein Eingriff mit nachteiligen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild stattfindet. Der Eingriffsbereich umfasst demnach die



innerhalb des Geltungsbereichs als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen, sofern hier nicht gleichzeitig Festsetzungen zum Erhalt oder zur Neuschaffung von flächigen Pflanzungen getroffen sind, sowie die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Auch in den Bereichen, die sowohl in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als auch im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf als Gewerbegebiet festgesetzt sind, erfolgt ein zusätzlicher Eingriff, da die GRZ von 0,6 bzw. 0,7 auf 0,78 erhöht wird.

Vom Eingriff ausgenommen sind die am Nord-, West- und Ostrand des Geltungsbereichs festgesetzten Flächen zum Erhalt von Gehölzstrukturen, ebenso die Fläche zur Neuanlage einer Eingrünung am Ostrand des Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße 16. Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Baugebietes mit Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen je m<sup>2</sup> Fläche wird dagegen als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme gewertet, und geht nicht in die Bilanzierung mit ein.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot zur Entwicklung einer auwaldtypischen Vegetation mit vorgelagertem Strauchsaum findet eine Aufwertung im Vergleich zum bisher auf der Fläche festgesetzten Gewerbegebiet statt.

Die Abgrenzung der Eingriffsflächen sowie der vom Eingriff ausgenommenen Flächen ist ebenfalls im Plan „Bestand und Eingriff nach BayKompV“ ersichtlich (vgl. Anlage 1 des Bebauungsplans).

Entsprechend der o.g. Beeinträchtigungsfaktoren entspricht eine „Vollversiegelung“ dem Faktor 1,0. Im Bebauungsplan ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,78 festgesetzt, gleichzeitig Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen und Flächen zur Neupflanzung einer Eingrünung auf dem Gewerbegebiet. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die erforderlichen rund 20 % des Gewerbegebietes, die unversiegelt bleiben müssen, in diesen Teilbereichen (randliche Grünstrukturen) nachgewiesen werden. Auf den verbleibenden Flächen, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind, ist somit mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Die Flächen mit Festsetzungen zur Neupflanzung bzw. zum Pflanzerschutz werden nicht als Eingriffsbereich in der Bilanzierung berücksichtigt. Für die verbleibenden Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes wird von einem hohen Versiegelungsgrad und somit einer hohen Beeinträchtigung ausgegangen, der Eingriffsfaktor wird hier mit 0,9 gewählt. Eine geringe Beeinträchtigung wird für die Bereiche angenommen, für die bereits in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ein Gewerbegebiet festgesetzt und im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans lediglich die GRZ von 0,6 bzw. 0,7 auf 0,78 erhöht wird. Der Beeinträchtigungsfaktor wird hier mit 0,2 bzw. 0,1 gewählt.

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,7 festgesetzt. Durch die Planung der Verkehrsfläche ist mit einem höheren Versiegelungsgrad als im planungsrechtlichen Bestand zu rechnen. Eine vollständige Versiegelung ist aufgrund der geplanten Anlage von Grünstreifen zur Regenrückhaltung jedoch nicht vorgesehen. Insgesamt wird deshalb im



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3d  
“Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“**

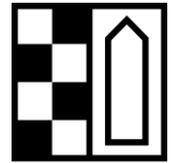
**Begründung**

Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ebenfalls von einer geringen Beeinträchtigung im Vergleich zum planungsrechtlichen Bestand ausgegangen und der Beeinträchtigungsfaktor entsprechend mit 0,2 bzw. 0,1 gewählt.

Für den unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der Kompensationsbedarf gem. § 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume gem. Anlage 3.1 in Verbindung mit der o.g. Arbeitshilfe berechnet.

**Tab. 3: Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume**

Bewertung der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume					Bezugsraum: Donauried	
Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf in WP
Code	Bezeichnung					
L542	Hartholzauwe, mittlere Ausprägung	10	Erhalt	0	1.796	0
L542	Hartholzauwe, mittlere Ausprägung	10	hoch	0,9	1.345	12.105
B312	Baumgruppen, mittlere Ausprägung	9	Erhalt	0	1.021	0
B312	Baumgruppen, mittlere Ausprägung	9	hoch	0,9	6.275	50.828
L532	Auwald	13	Erhalt	0	2.231	0
L532/B21 2	Auwald/Feldgehölz	11	Erhalt	0	153	0
L532/B21 2	Auwald/Feldgehölz	11	hoch	0,9	3.952	39.125
G212_1	Blumenwiese	8	Erhalt	0	199	0
G212_1	Blumenwiese	8	Hoch	0,9	3.329	23.969
G212_2	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	Erhalt	0	1.959	0
G212_2	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	Hoch	0,9	9.376	67.507
P32	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsanteil	2	Erhalt	0	687	0
P32	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit geringem Versiegelungsanteil	2	Hoch	0,9	8.284	14.911
X2a	Gewerbegebiet, GRZ 0,6	1	Niedrig	0,2	19.381	3.876



Bewertung der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume					Bezugsraum: Donauried	
X2b	Gewerbegebiet, GRZ 0,7	1	Niedrig	0,1	15.391	1.539
<b>Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP) im Bezugsraum</b>						<b>213.860</b>

### Grünfläche mit Pflanzgebot (Pflanzung 3)

Wie oben beschrieben findet im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot zur Entwicklung einer auwaldtypischen Vegetation mit vorgelagertem Strauchsaum zwischen Gewerbegebiet und öffentlicher Verkehrsfläche eine Aufwertung im Vergleich zum bisher auf der Fläche festgesetzten Gewerbegebiet statt. Dies wirkt sich positiv auf die Ausgleichsbilanz aus. Die Berechnung dieser Aufwertung erfolgt in Anlehnung an § 8 Abs. 1 Bay-KompV für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume gem. Anlage 3.2 BayKompV durch die Gegenüberstellung des planungsrechtlichen Ausgangszustandes der Fläche mit dem geplanten bzw. prognostizierten Zielzustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit:

**Tab. 4: Ermittlung des anrechenbaren Kompensationsumfangs der privaten Grünfläche mit Pflanzung 3**

Ausgangs- und Prognosezustand der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der privaten Grünfläche mit Pflanzung 3				Bezugsraum: Donauried		
Biotop-/Nutzungstypen				Aufwertung in WP	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsumfang in WP
Ausgangszustand		Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit				
Code	Bezeichnung (Bewertung in WP)	Code	Bezeichnung (Bewertung in WP)			
X2a	Gewerbegebiet, GRZ 0,6 (1 WP)	B 312	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (9 WP*)	9-1=8	800**	6.400

\* Der Biotop-/Nutzungstyp „Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung“ (Code B212) ist in der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung mit 10 WP bewertet. Aufgrund der Lage der geplanten Flächen innerhalb eines Gewerbegebietes bzw. entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Störeinflüssen zu rechnen. Dies wird durch einen Abschlag von 1 WP berücksichtigt.

\*\* Bei der Bilanzierung ist zu berücksichtigen, dass auf der privaten Grünfläche die Anlage einer Zufahrt zum Gewerbegebiet in einer Breite von 6 m zulässig ist. Deshalb wird die angesetzte Fläche mit 800 m<sup>2</sup> und damit 90 m<sup>2</sup> kleiner als die insgesamt festgesetzte private Grünfläche angenommen.



## Bestehende Ausgleichsfläche im Norden des Geltungsbereichs

Flächen, die dem Ausgleich bisheriger Eingriffe in Natur und Landschaft dienen und in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen festgesetzt sind, sind 1:1 zusätzlich auszugleichen. Der Beeinträchtigungsfaktor wird deshalb mit 1,0 angenommen:

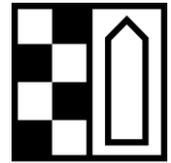
**Tab. 5: Zusätzlicher Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume für bereits festgesetzte Ausgleichsflächen**

Bewertung der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume für bereits festgesetzte Ausgleichsflächen					Bezugsraum: Donaured	
Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsbedarf in WP
Code	Bezeichnung					
B312	Baumgruppen, mittlere Ausprägung	9	Erhalt	0	68	0
B312	Baumgruppen, mittlere Ausprägung	9	hoch	1,0	89	801
L532	Auwald	13	Erhalt	0	2.231	0
L532/B21 2	Auwald/Feldgehölz	11	Erhalt	0	153	0
L532/B21 2	Auwald/Feldgehölz	11	Hoch	1,0	3.952	43.472
G212_1	Blumenwiese	8	Erhalt	0	199	0
G212_1	Blumenwiese	8	Hoch	1,0	3.329	26.632
<b>Summe zusätzlicher Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume für bereits festgesetzte Ausgleichsflächen in Wertpunkten (WP) im Bezugsraum</b>						<b>70.905</b>

## Zusammenfassung

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensräume folgender Ausgleichsbedarf nach BayKompV:

Ausgleichsbedarf für Eingriff in den planungsrechtlichen Bestand	213.860 WP
Abzug von WP durch Aufwertung im Bereich der privaten Grünfläche / Pflanzung 3	- 6.400 WP
Ausgleichsbedarf für Überplanung einer festgesetzten Ausgleichsfläche (1:1)	70.905 WP
<b>Gesamt-Ausgleichsbedarf nach BayKompV</b>	<b>278.365 WP</b>



## **13.2.2 Ausgleichsmaßnahmen und Bestimmung des Kompensationsumfangs**

Die Erfüllung des Kompensationsbedarfs im Sinne des § 8 Abs. 4 Satz 5 BayKompV erfolgt zum Einen durch den Erwerb von 50.000 Ökopunkten der ÖkoAgentur Bayern GmbH. Die bereits hergestellten Ausgleichsmaßnahmen, aus denen die Ökopunkte generiert wurden, befinden sich in der Marktgemeinde Neuburg a. d. Kammel / Gemarkung Wattenweiler auf den Grundstücken mit den FL-Nrn. 826, 838 und 842. Auf bisher intensiv als Acker genutzten Flächen wurden hier Streuobstbestände in Verbindung mit Extensivgrünland (FL.-Nr. 838 und 842) bzw. Extensivgrünland (FL.-Nr. 826) entwickelt. Die Biotopersteinrichtung der Flächen erfolgte im Jahr 2019.

Darüber hinaus werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Grundstücks FL-Nr. 8346, Gemeinde und Gemarkung Gundelfingen a.d. Donau, und somit außerhalb des Stadtgebietes Günzburg umgesetzt. Die Fläche mit einer Größe von insgesamt ca. 2,29 ha liegt im FFH-Gebiet „7428-301.01 Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ sowie im SPA-Gebiet „7428-471.01 Donau-Auen“ und des Ramsar Schutzgebietes und LSG „Donauauen zwischen Günzburg und Gundelfingen“ mitten in der Donauaue (östlich des Erdbeersees), umgeben von biotopkartierten Auwaldresten und wird aktuell als Ackerfläche (zur Zeit Senf) intensiv genutzt. Auf dem Grundstück soll gleichzeitig Retentionsvolumen für den vorliegenden Bebauungsplan sowie weitere Bauvorhaben im Umfang von ca. 23.500 m<sup>3</sup> geschaffen werden. Da über die Fläche eine Starkstromleitung verläuft, ist eine Auwaldaufforstung nur zum Teil möglich, jedoch eignet sie sich sehr gut zur Anlage einer artenreichen „Extensivwiese“. Eine Sondierung der Untergrundverhältnisse hat ergeben, dass bis auf eine Tiefe von 1,5 m überwiegend Auelehm ansteht, in einer Beprobung wurde Feinsand angetroffen.

Für die Umsetzung der kombinierten wasser- und naturschutzrechtlichen Maßnahme ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, in deren Rahmen auch ein landschaftspflegerischer Ausführungsplan zu erstellen ist. Nach aktuellem Stand sollen wechselnde Böschungseigungen entwickelt werden, um eine natürliche, abwechslungsreiche Struktur zu erreichen. Am nördlichen Rand des Grundstücks, vorgelagert dem Wald, könnte ein Waldsaum aus Sträuchern und kleineren Bäumen geschaffen werden. Die Sohle soll unregelmäßig mit Mulden und Senken modelliert werden, um den Charakter einer Waldinnenlichtung zu erreichen. Ergänzend können Kleinstrukturen zur Erhöhung der Artenvielfalt eingebracht werden. Insgesamt soll eine landschaftstypische Entwicklung der Fläche erreicht werden, die sich in die umgebende Flussauenlandschaft gut einfügt.

Die Flächen sind im selben Naturraum gelegen, in dem auch der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Was die Auswirkungen der Aufwertungsmaßnahmen anbelangt, kann insgesamt von hoher (positiver) Wirkintensität ausgegangen werden.

Die Berechnung des Kompensationsumfangs der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gem. § 8 Abs. 1 BayKompV für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume gem. Anlage 3.2 BayKompV durch die Gegenüberstellung



des Ausgangszustandes der Fläche mit dem geplanten bzw. prognostizierten Zielzustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit.

**Kompensationsumfang [WP] =**

**(BNT Prognosezustand [WP]\* - BNT Ausgangszustand [WP]) x Ausgleichsfläche [m<sup>2</sup>]**

\* Wertpunkte (WP) der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gem. Biotopwertliste

Bei Zielzuständen mit langer Entwicklungszeit (> 25 Jahre) wird der Prognosewert entsprechend den Vorbemerkungen zur Biotopwertliste mit einem rechnerischen Abschlag belegt (timelag).

**Tab. 6: Ermittlung des anrechenbaren Kompensationsumfangs der externen Ausgleichsmaßnahme A1**

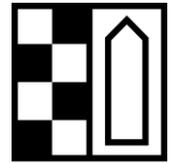
Ausgangs- und Prognosezustand der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume auf der externen Ausgleichsfläche (FL.-Nr. 8346 (Teilfläche), Gemarkung Gundelfingen a.d. Donau)				Bezugsraum: Iller-Lech-Schotterplatten		
Biotop-/Nutzungstypen				Aufwertung in WP	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Kompensationsumfang in WP
Ausgangszustand nach abgeschlossenem Abbau		Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit				
Code	Bezeichnung (Bewertung in WP)	Code	Bezeichnung (Bewertung in WP)			
A11	Intensivacker	G214	Artenreiche Extensivwiese	12 - 2 = 10	22.850	228.500
						<b>228.500</b>

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsumfang von insgesamt **228.500 WP**.

### 13.2.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume ermittelte Kompensationsbedarf von **278.365 WP** kann durch den Erwerb von **50.000** Ökopunkten der ÖkoAgentur Bayern GmbH und durch die Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche (Kompensationsumfang **228.500 WP**) vollständig ausgeglichen werden. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsumfang von **278.500 WP**.

Damit ist ein vollständiger Ausgleich des für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume ermittelten Kompensationsbedarfs möglich.



Da für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft der Regelfall gilt, werden die jeweils betroffenen Funktionen durch die Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume mit abgedeckt.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Eingrünung des Planungsgebietes ebenfalls als ausgeglichen betrachtet werden.

Die Ausgleichsmaßnahme auf der externen Ausgleichsfläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen und entsprechend dem Landesamt für Umwelt zu melden. Deren Umsetzung hat spätestens innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erreicht hat, zu erfolgen.

Die Sicherstellung des Erwerbs der Ökopunkte der ÖkoAgentur Bayern GmbH und deren Zuordnung zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgt durch dingliche Sicherung sowie die vertraglichen Regelungen im Rahmen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **14 Bodendenkmalschutz**

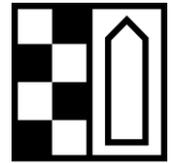
Nach früheren Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte liegen im Untersuchungsraum folgende Bodendenkmäler vor:

- 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. Diese beiden Bodendenkmäler sind mittlerweile nicht mehr im bayerischen Bodendenkmalatlas verzeichnet. Aufgrund neuer Erkenntnisse sind jetzt im gesamten Areal des Prinz-Eugen-Parks 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 Schutzbestimmungen 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 den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

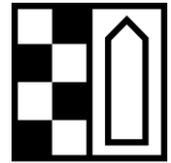
Art. 8 BayDSchG hinsichtlich Meldepflicht ist zu berücksichtigen:

(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. Der humose Oberboden muss 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.

## **15 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (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

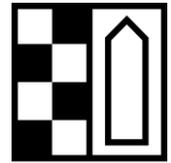
- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

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 § 1a Abs. 2 BauGB ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

Die vorliegende Bebauungsaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es wird ein bestehendes Gewerbegebiet überplant und geringfügig erweitert. Die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Umfeld (Straße, Ver- und Entsorgung) können genutzt werden. Durch die Ausweisung der Flächen in einem bereits gewerblich geprägten Areal können Freiflächen am Ortsrand erhalten werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird Bodenaushub anfallen. Es liegt im Interesse des Vorhabenträgers, so viel wie möglich des ausgehobenen Bodenmaterials direkt vor Ort wieder einzubauen. Sowohl für die Ausbildung der Sickermulden als auch für die Geländemodellierung soll das Material, sofern verwendbar, wieder verbaut werden. Für den Fall, dass mehr Material anfällt, als wieder verwendet werden kann, oder das Material nachweislich Schadstoff-Belastungen aufweisen sollte, wird das Material fachgerecht entsorgt werden.



## **16 Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel**

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Bauflächen mit Zulässigkeit von bodenversiegelnden Maßnahmen in dem unbedingt erforderlichen Maß
- Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölze und zu Pflanzgeboten
- Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Gebäudedächern entsprechend der gesetzlichen Vorgaben
- Hochwasserangepasste Bauweise, Berücksichtigung von seltenen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>)

## **17 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.



Für das Gelände Prinz-Eugen-Park besteht bereits Baurecht für ein Gewerbegebiet durch die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2.3 a und 2.3 b. Insofern werden in der Umweltprüfung die Umweltauswirkungen beurteilt, die sich durch die Änderung und Erweiterung der bestehenden Baugebiete ergeben.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ausweisung von Bauflächen für ein Fertigteilwerk mit Verwaltungsgebäude 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 2 beigefügt.

## 18 Planungsstatistik

Gesamtfläche	75.380	m <sup>2</sup>	100,0 %
davon Gewerbegebiet	68.930	m <sup>2</sup>	91,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	5.560	m <sup>2</sup>	7,4 %
Private Grünfläche	890	m <sup>2</sup>	1,2 %

## 19 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 17. Dezember 2021

Textliche Festsetzungen vom 17. Dezember 2021

Begründung vom 17. Dezember 2021

Vorhaben- und Erschließungsplan vom 30. November 2021 inkl. Vorhabenbeschreibung vom 17. Dezember 2021

## 20 Anlagen

- 1) Beiplan: Bestand und Eingriff nach BayKompV, Stand: 15 Dezember 2021
- 2) Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d „Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“, Stand: 17. Dezember 2021
- 3) Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d, Stand 3. Dezember 2019
- 4) FFH-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d, Stand 6. August 2021



- 5) Schallgutachten Gewerbelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d, Stand 17. Dezember 2021
- 6) Schallgutachten Gewerbelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d (konkrete Modellierung nach TA Lärm), Stand 17. Dezember 2021
- 7) Stellungnahme zur Veränderung des Überschwemmungsgebiets der Donau bei HQ100 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Prinz-Eugen-Park/Betonfertigteilwerk Fa. Glatthaar“, Stand 22. Juli 2021
- 8) clayton Umwelt-Consult GmbH: Umwelttechnischer Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung auf einen Teilbereich der ehemaligen „Prinz-Eugen-Kaserne“ vom 15. März 2019
- 9) clayton Umwelt-Consult GmbH: Geotechnische Stellungnahme zur Bebaubarkeitsuntersuchung auf einem Teilbereich der ehemaligen „Prinz-Eugen-Kaserne“ vom 15. März 2019

## **21 Verfasser**

Kling Consult GmbH

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 17. Dezember 2021/1. April 2022

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Ing. (FH) Ferdinand Kaiser

Günzburg, den .....

.....  
*Unterschrift Oberbürgermeister*