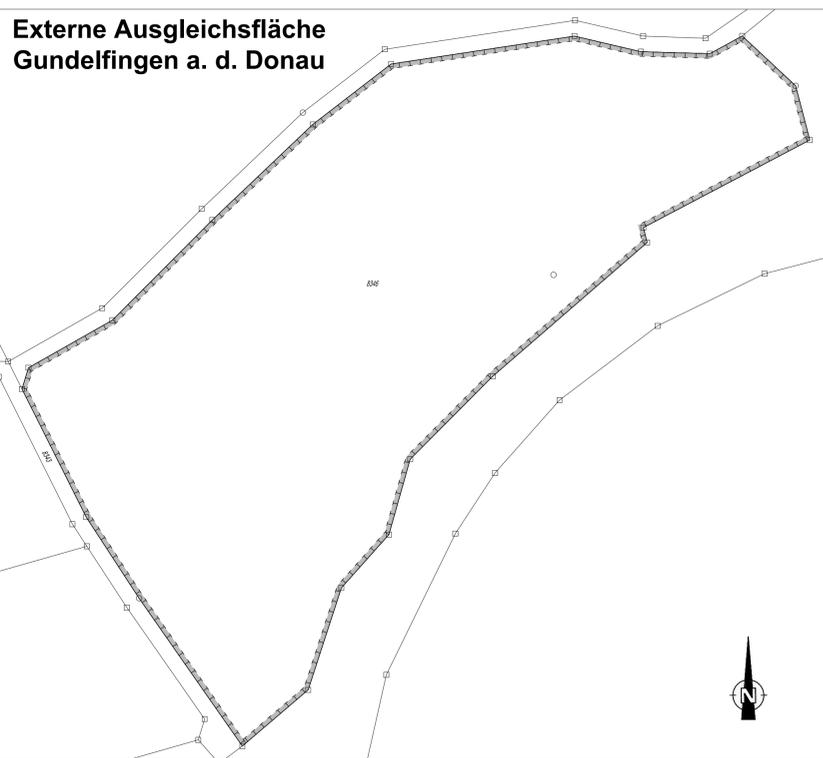
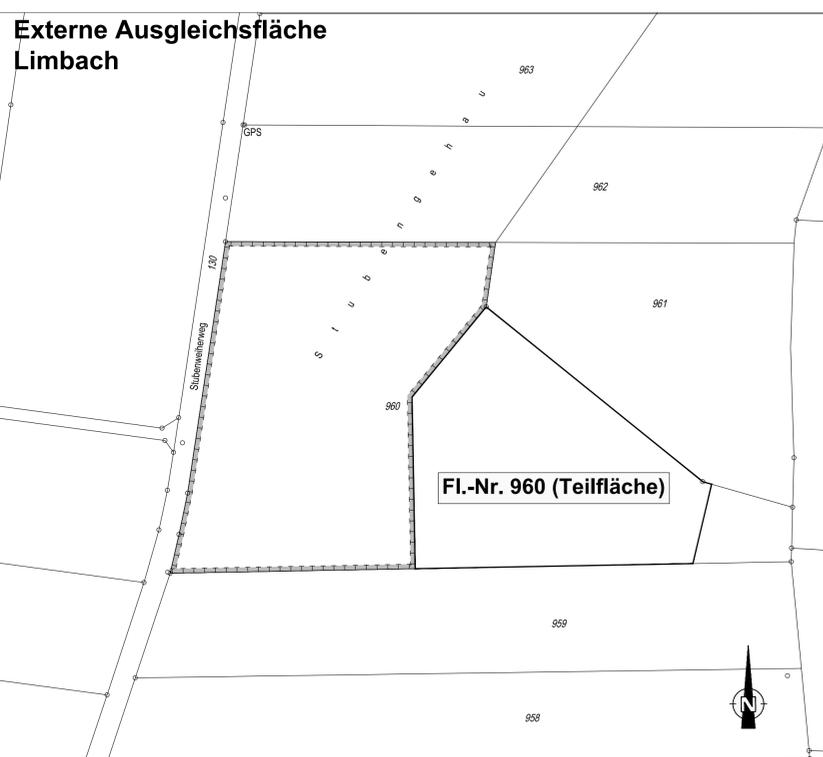


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 d "Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar"

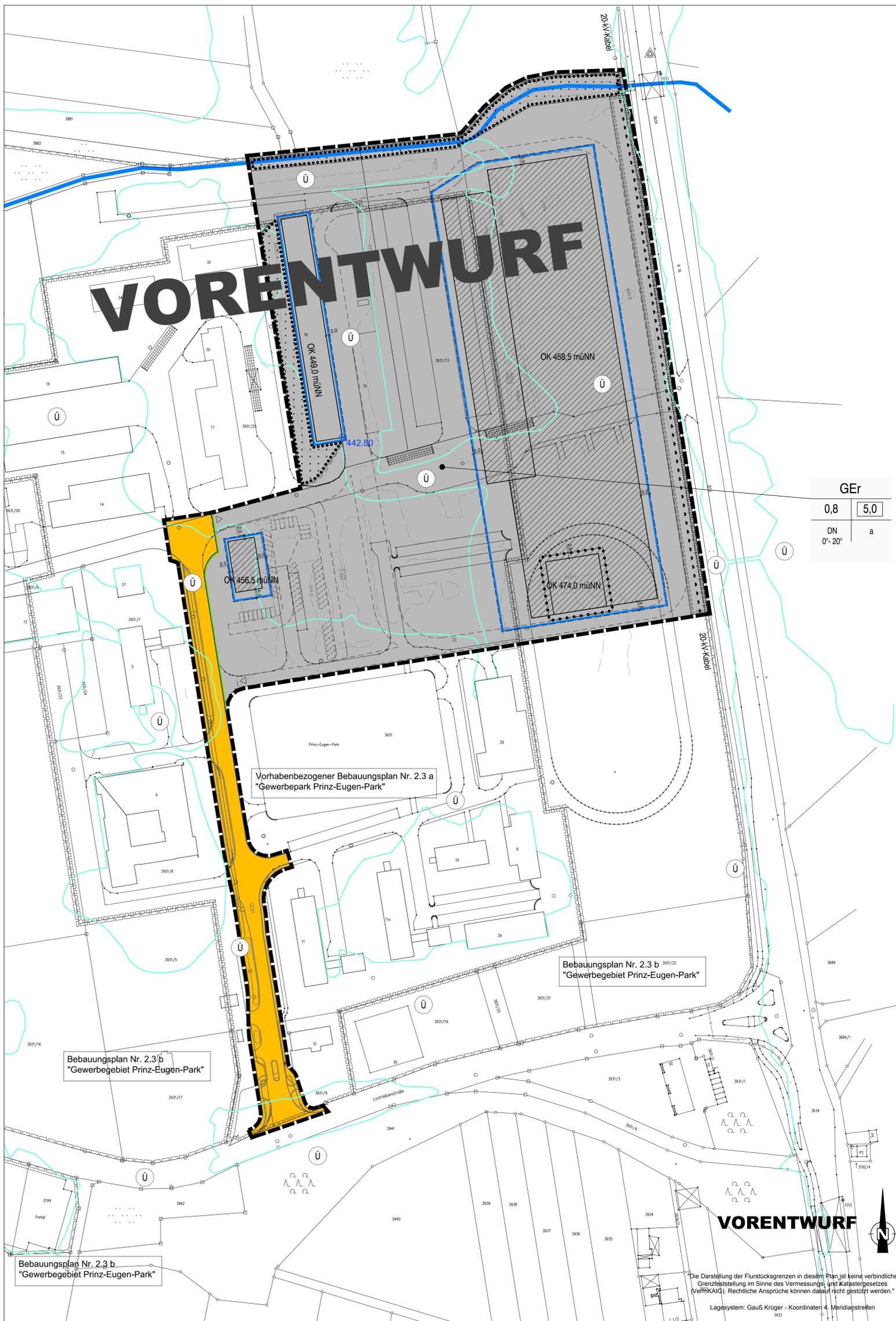
Externe Ausgleichsfläche
Gundelfingen a. d. Donau



Externe Ausgleichsfläche
Limbach



Ausgleichsfläche
süd-westlich PEP



GER	
0,8	5,0
DN	a
0°- 20°	

VORENTWURF

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.

Lage-system: Gauß Krüger - Koordinaten 4 Meridianstreifen



Projekt-Nr. 2349-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 d

„Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“

Stadt Günzburg

Satzung

Vorentwurf i. d. F. vom 9. Dezember 2019



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis	Seite
A) Festsetzungen	3
Geltungsbereich	3
Art der baulichen Nutzung	4
Maß der baulichen Nutzung	4
Überbaubare Grundstücksfläche	5
Schutz gegen Umwelteinwirkungen	8
Abstandsflächen	9
Baugestaltung	9
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	9

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

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Absatz 1 sowie § 12 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bestandteile dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

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

A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		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"> - im Osten entlang der Bundesstraße 16 - Im Süden im Bereich des ehemaligen Sportplatzes parallel zur Lochfelbenstraße in einem Abstand von etwa 250 m - beidseitig entlang der zentralen Erschließungsstraße des Gewerbeparks bis zur Lochfelbenstraße - im Westen entlang der zentralen Erschließungsstraße des Gewerbeparks sowie entlang der östlichen Grenze des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 3931/25 - im Norden entlang der Grundstücksgrenze des Gewerbeparks
		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 sowie als Teilfläche 3212, 3931, 3931/5, 3931/6, 3931/7, 3931/9, 3931/14.</p>

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Grenze des Plangebietes	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens. Innerhalb des Plangebietes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom...) sowie der Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ (rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom...) durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt und aufgehoben.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
	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"> – Lagerflächen – Ausstellungsflächen – Mitarbeiter- und Kundenstellplätze – Lkw-Stellplätze – Betriebsbrunnen – Betriebstankstelle – Blockheizkraftwerk
		2	2	Im Rahmen der vorstehend festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
		2	3	Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden, sind nicht zulässig.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	3	1	Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.
	Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß	3	2	Die festgesetzte Baumassenzahl darf nicht überschritten werden.

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
OK 458,5 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 bis zu 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
		4	0	Bauweise
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	Überbaubare Grundstücksfläche
	Baugrenze	5	1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
		6	0	Flächen für den Verkehr
	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.

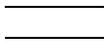
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		7	0	Hauptversorgungsleitungen
 20-kV-Kabel	Stromkabel mit Bezeichnung	7	1	Der Schutzbereich der 20 kV-Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen.
		8	0	Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Hochwasserrückhaltebecken	8	1	Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz-Hochwasserrückhaltebecken ist durch Geländeabgrabungen der erforderliche Retentionsvolumenausgleich herzustellen. Die Herstellung des Hochwasserrückhaltebeckens muss bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. <i>Die Flächen werden zum Entwurfsstand ergänzt.</i>
		9	0	Anpflanzungen, naturschutzfachlicher Ausgleich, spezieller Artenschutz
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9	1	Zu erhalten sind gemäß Planzeichnung die auwaldartigen Bereiche und Gehölzbestände, die der Eingrünung und Biotopvernetzung dienen. Sterben Pflanzen ab, die nach diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erhalten waren, ist 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 – Eingrünung Baugebiet	9	2	Für die Eingrünung des Baugebietes sind Arten der Pflanzliste gemäß § 9.4 zu verwenden.
		9	3	Für die vorgeschriebenen Anpflanzungen ist nur standortheimisches, autochtones Pflanzgut zu verwenden, das die Anforderungen der Pflanzliste gemäß § 9.4 der Satzung erfüllt.

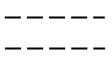
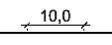
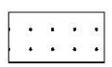
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																																																										
		9	4	<p>Bäume 1. Ordnung: Hochstämme, 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm</p> <p>Bäume 2. Ordnung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm</p> <p>Bei Verwendung im Straßenraum/als Alleebaum ist die Gütebestimmung FFL zu beachten.</p> <table border="0"> <tr><td>Feld-Ahorn</td><td>Acer campestre</td></tr> <tr><td>Spitz-Ahorn</td><td>Acer platanoides</td></tr> <tr><td>Berg-Ahorn</td><td>Acer pseudoplatanus</td></tr> <tr><td>Hainbuche</td><td>Carpinus betulus</td></tr> <tr><td>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>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>Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,0 m²/Strauch</p> <table border="0"> <tr><td>Berberitze</td><td>Berberis vulgaris</td></tr> <tr><td>Roter Hartriegel</td><td>Cornus sanguinea</td></tr> <tr><td>Haselnuss</td><td>Corylus avellana</td></tr> <tr><td>Eingriffeliger Weißdorn</td><td>Crataegus monogyna</td></tr> <tr><td>Europ. Pfaffenhütchen</td><td>Euonymus europaeus</td></tr> <tr><td>Liguster</td><td>Ligustrum vulgare</td></tr> <tr><td>Heckenkirsche</td><td>Lonicera xylosteum</td></tr> <tr><td>Schlehe</td><td>Prunus spinosa</td></tr> <tr><td>Kreuzdorn</td><td>Rhamnus cathartica</td></tr> <tr><td>Faulbaum</td><td>Rhamnus frangula</td></tr> <tr><td>Grau-Weide</td><td>Salix cinerea</td></tr> <tr><td>Schwarz-Weide</td><td>Salix nigricans</td></tr> <tr><td>Korb-Weide</td><td>Salix viminalis</td></tr> <tr><td>Schwarzer Holunder</td><td>Sambucus nigra</td></tr> <tr><td>Wildrose</td><td>Rosa canina</td></tr> <tr><td>Wolliger Schneeball</td><td>Viburnum lantana</td></tr> <tr><td>Wasserschneeball</td><td>Viburnum opulus</td></tr> </table>	Feld-Ahorn	Acer campestre	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus	Buche	Fagus sylvatica	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Holzapfel	Malus sylvestris	Traubenkirsche	Prunus padus	Silber-Weide	Salix alba	Mandel-Weide	Salix triandra	Eberesche	Sorbus aucuparia	Winter-Linde	Tilia cordata	Berberitze	Berberis vulgaris	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Haselnuss	Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Liguster	Ligustrum vulgare	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Schlehe	Prunus spinosa	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	Faulbaum	Rhamnus frangula	Grau-Weide	Salix cinerea	Schwarz-Weide	Salix nigricans	Korb-Weide	Salix viminalis	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Wildrose	Rosa canina	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Wasserschneeball	Viburnum opulus
Feld-Ahorn	Acer campestre																																																													
Spitz-Ahorn	Acer platanoides																																																													
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus																																																													
Hainbuche	Carpinus betulus																																																													
Buche	Fagus sylvatica																																																													
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior																																																													
Holzapfel	Malus sylvestris																																																													
Traubenkirsche	Prunus padus																																																													
Silber-Weide	Salix alba																																																													
Mandel-Weide	Salix triandra																																																													
Eberesche	Sorbus aucuparia																																																													
Winter-Linde	Tilia cordata																																																													
Berberitze	Berberis vulgaris																																																													
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea																																																													
Haselnuss	Corylus avellana																																																													
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna																																																													
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus																																																													
Liguster	Ligustrum vulgare																																																													
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum																																																													
Schlehe	Prunus spinosa																																																													
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica																																																													
Faulbaum	Rhamnus frangula																																																													
Grau-Weide	Salix cinerea																																																													
Schwarz-Weide	Salix nigricans																																																													
Korb-Weide	Salix viminalis																																																													
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra																																																													
Wildrose	Rosa canina																																																													
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana																																																													
Wasserschneeball	Viburnum opulus																																																													
		9	5	<p>Die Bepflanzung der Freiflächen muss spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen.</p>																																																										
<div style="border: 1px solid black; background-color: yellow; padding: 2px; display: inline-block;">V 1</div>		9	6	<p>Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz</p> <p><i>Die Flächen und Maßnahmen werden zum Entwurfsstand ergänzt.</i></p>																																																										

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9	7	<p>Es ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen (Ziel: Entwicklung eines strukturreichen Auwaldes).</p> <p><i>Eine Konkretisierung der Maßnahmen erfolgt zum Entwurfsstand.</i></p> <p>Bei allen Ausgleichsflächen hat der Nachweis der dinglichen Sicherung als Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag o.ä. zu erfolgen.</p> <p>Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erreicht hat, auszuführen.</p>
		9	8	Für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Plangebiet ist eine detaillierte Ausführungsplanung (Freiflächengestaltungsplan), eine ökologische Baubegleitung und ein Pflegekonzept erforderlich.
		10	0	Schutz gegen Umwelteinwirkungen
		10	1	Im Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro Quadratmeter Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_{w^*}) von tags (6:00 bis 22:00 Uhr) 62 dB(A)/m ² und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 47 dB(A)/m ² nicht überschreiten (Bezugsfläche 69.809 m ²).
		10	2	Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel hat nach den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996)“ vom Oktober 1999 unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (mittlere Entfernungsminderung A_{div} entsprechend Punkt 7.1 der DIN ISO 9613-2) und einer Höhe der Emissionsquellen von 1,0 m über Gelände zu erfolgen. Die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegeln ergebenden zulässigen Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile eines Betriebes am maßgeblichen Immissionsort zu betrachten.

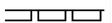
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Ein Betrieb/Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Betrieb/Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweiligen Orientierungs-/Immissionsrichtwertanteil gemäß vorstehender Rahmen-/Rechenbedingungen nicht überschreitet.
		11	0	Abstandsflächen
		11	1	Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
		12	0	Baugestaltung
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 Meter sein und müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Hinterkante Fahrbahnrand/Gehweg aufweisen.
		12	3	<i>Eine bauordnungsrechtliche Vorschrift zur Gestaltung von Werbeanlagen wird zum Entwurfsstand ergänzt.</i>

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Flurstücksgrenze	1	
3931/7	Flurstücks-Nr.	2	
	Gebäudebestand	3	
	vorhandene Wege und Straßen	4	
	geplante Gebäude	5	

Planzei- chen	Erklärung der Planzei- chen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	geplante Fahrwege und Stellplätze	6	
	geplante Grundstücksein- bzw. -ausfahrt	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	
		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).
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Stadtgebietes Günzburg	12	Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d auf dem Gemeindegebiet von Gundelfingen a.d.D. (Fl.-Nr. 8346) bzw. Burgau (Fl.-Nr. 960 (Teilfläche))
	Auwaldartiger Bestand	13	Auwaldartiger Bestand gemäß Vegetationskartierung aus 2003/2006-8
		14	Zum Schutz der Insektenfauna sollen Natrium-Dampflampen oder andere insektenschonende Lampen verwendet werden, eine Abstrahlung in den Nachthimmel soll durch eine obere Abdeckung (reduzierte Anlockwirkung) verhindert werden. Den Bauherren wird empfohlen, bei der Baugestaltung (Fensterflächen) das Thema Vogelkollision zu berücksichtigen und aus tierökologischen Gründen bei der Beleuchtung des jeweiligen Geländes Lampen mit einem geringen Blauanteil zu verwenden.

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
		15	Bei Aushubarbeiten anfallendes Bodenmaterial sollte bei geeigneten Rekultivierungsmaßnahmen wieder eingebaut werden. Ökologisch wertvolle Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken sowie Feucht- und Naßwiesen sollen nicht mit anfallendem Erdaushub verfüllt oder beeinträchtigt werden.
		16	Graben (Bestand)
	Überschwemmungsgebiet	17	<p>Amtliches Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Donau.</p> <p>Bei einem Hochwasser HQ100 kann kleinflächig in Geländesenken eine Wassertiefe > 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>
		18	<p>Für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen im Schallgutachten Gewerbelärm, konkrete Modellierung gemäß TA Lärm, die Verträglichkeit der Nutzungen nach den Vorgaben der TA Lärm in der aktuell gültigen Fassung nachgewiesen.</p> <p><i>Gutachten wird zum Entwurfsstand ergänzt</i></p>
		19	<p>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.</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Thierhaupten wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.</p>

Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen															
		20	<p>Sollte bei künftigen Erdbewegungen Bodenmaterial zum Vorschein kommen, das im Aussehen oder Geruch nicht natürlich gewachsenem Boden entspricht, ist das Material gesondert zu lagern, durch einen Gutachter zu beproben und zu analysieren. Die Entsorgung hat entsprechend der Belastung und in Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle für Bodenschutz zu erfolgen. Sämtliche Erdarbeiten im Altlastenbereich sind von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. 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>															
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr><td>1</td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>3</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>5</td><td></td></tr> </table>	1			2	3		4	5		Erläuterung der Nutzungsschablone	21	<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>Baumassenzahl als Höchstmaß</td></tr> <tr><td>Zulässige Dachneigung</td><td>Bauweise</td></tr> </table>	Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung		Grundflächenzahl als Höchstmaß	Baumassenzahl als Höchstmaß	Zulässige Dachneigung	Bauweise
1																		
2	3																	
4	5																	
Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung																		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Baumassenzahl als Höchstmaß																	
Zulässige Dachneigung	Bauweise																	
		22	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“</p> <p>Maßgebend ist die Außenkante des verwendeten Planzeichens</p>															
		23	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“</p> <p>Maßgebend ist die Außenkante des verwendeten Planzeichens</p>															
		24	<p>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.</p>															



Projekt-Nr. 2349-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 d

„Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“

Stadt Günzburg

Begründung

Vorentwurf i. d. F. vom 9. Dezember 2019



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.4	Bebauungsplanentwurf	5
1.5	Satzungsbeschluss	5
1.6	Vertragliche Regelungen für VEP Nr. 2.3 d	5
2	Lage, Größe und Bestand im Plangebiet und seiner Umgebung	5
3	Einfügung in die Bauleitplanung	6
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
4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	9
4.2	Regionalplan Region Donau-Iller (15)	11
5	Bestand	12
5.1	Bestand innerhalb des Plangebietes	12
5.2	Bestand außerhalb des Plangebietes	12
6	Städtebauliche und ortsplanerische Aspekte	12
6.1	Geplantes Vorhaben	12
6.2	Art der baulichen Nutzung	14
6.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	14
6.4	Gestalterische Anforderungen	15
7	Verkehrerschließung	15
8	Ver- und Entsorgung	16
9	Immissionsschutz	17
9.1	Schallschutz	17

9.2	Luftschadstoffe, Staub	18
9.3	Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung	18
10	Hochwasserschutz	18
11	Altlasten/Baugrund/Bodenschutz	20
12	Schutzgebiete/spezieller Artenschutz/Natura 2000	21
12.1	Schutzgebiete, Natura 2000- und Biotopflächen	21
12.2	FFH-Verträglichkeitsuntersuchung	22
12.3	Belange des speziellen Artenschutzes nach FFH-RL, VS-RL und BNatSchG	23
13	Grünordnung und Naturschutz	26
13.1	Grünordnerisches Konzept	26
13.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	26
14	Bodendenkmalschutz	31
15	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	32
16	Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	33
17	Umweltbericht	33
18	Planungsstatistik	34
19	Anlagen	34
20	Verfasser	34

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

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 ist 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 Holding GmbH 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 ist die Schaffung einer öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich des Prinz-Eugen-Parks erforderlich. Diese geplante öffentliche Verkehrsfläche, die an die Lochfelbenstraße im Süden anbinden wird, befindet sich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans und wird in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2.3 d einbezogen.

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.

1.3 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 09.12.2019 beschloss der Stadtrat, dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis im Rathaus der Stadt Günzburg statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.4 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Stadtrat dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lag vom bis in der öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Günzburg hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

1.6 Vertragliche Regelungen für VEP Nr. 2.3 d

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

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

Die Vorhabenträgerin ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die Grundstücksverfügbarkeit ist gegeben.

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 werden diese vorhandenen Gebäude derzeit 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 Sportanlagen (Sandbahn, Sportplätze).

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

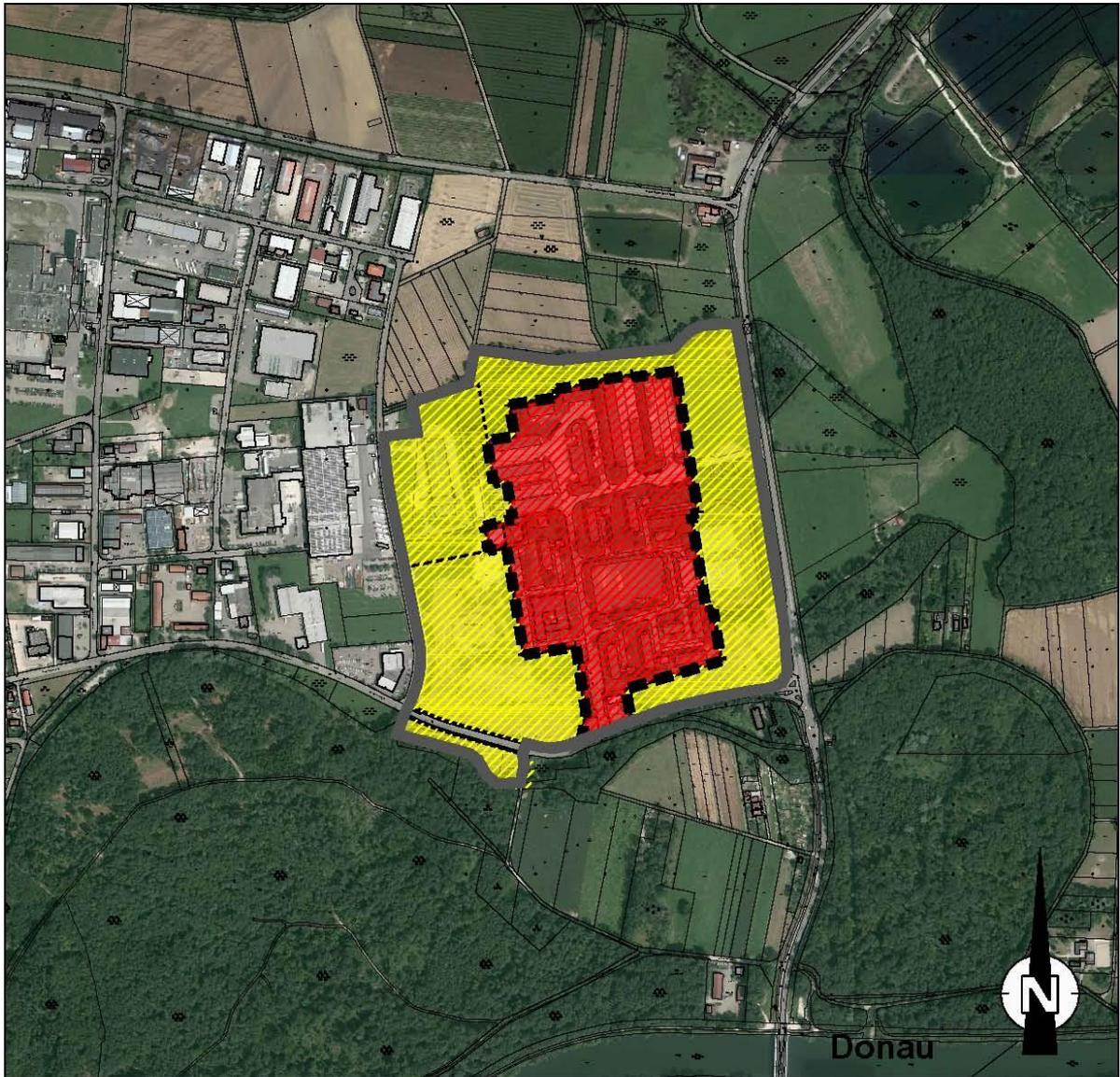


Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 d konkretisiert dies durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes in Verbindung mit Festsetzungen zum Erhalt von bestehenden Grünstrukturen im Norden und zu Pflanzgeboten entlang der Bundesstraße im Osten. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes geht die Stadt Günzburg davon aus, dass mit einer bauleitplanerischen Sicherung des Vorhabens der Firma Glatthaar Holding GmbH 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 Vorhabenträger 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 Bremmental (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

Die Firma Glatthaar Holding GmbH 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 Neubausvorhabens 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 Zerteilung 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. Der Planungsprozess für das Vorhaben ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplans wird ein aktueller Stand betrachtet, an dem sich zum Entwurfsstand noch Änderungen ergeben können (z.B. hinsichtlich der Standorte der geplanten Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen, Gebäudekubaturen und -höhen, Lage der Versickerungsanlagen etc.)

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

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

- Grundsatz/Ziel 3.3:
Die Zersiedelung der Landschaft soll 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 Hangleiten einschließlich der Hangkante von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.
- Ziel B I 4.4: Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen soll angestrebt werden. Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden.
- Ziel B I 4.6: Überschwemmungsgebiete sollen auch im Siedlungsbereich grundsätzlich als Freiflächen erhalten werden.
- Ziel B II 1.4: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- Ziel B XI 5.1: Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sollen als Rückhalteräume soweit wie möglich erhalten werden.
- Ziel B I 1.2: Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild der Region sollen möglichst vermieden werden.
- Ziel B IV 2.6: Im Mittelbereich Günzburg/Leipheim soll insbesondere im südlichen Teil auf eine Steigerung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden. Dabei soll auf eine Ergänzung der Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe hingewirkt werden.
- Ziel B V 1.6: Im regionalen Arbeitsmarkt Günzburg ist auf eine Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten für Berufe des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsbereiches hinzuwirken. Außerdem soll auf einen Abbau der saisonalen Arbeitslosigkeit hingewirkt werden.

Derzeit erfolgt eine Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller. Noch bis 17. Januar 2020 findet 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 werden diese vorhandenen Gebäude derzeit 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 Sportanlagen (Sandbahn, Sportplätze).

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

Die Firma Glatthaar Holding GmbH beabsichtigt, am Standort Günzburg die Planung und Produktion von Fertigteilelementen aus Stahlbeton zu realisieren. Das hierfür vorgesehene Grundstück im Nordosten des Prinz-Eugen-Parks weist eine Fläche von ca. 6,91 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 Areals vor.

Im Bereich für Verwaltung im Südwesten sind folgende Nutzungen geplant:

- Bürogebäude, 15 x 29 m, vier Vollgeschosse, unterkellert
- Ausstellungsfläche, 20 x 30 m (600 m²), zum Produktionsbereich abgeschlossen
- 50 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher

Der Bereich für Produktion soll folgende Nutzungen umfassen:

- Haupthalle im Osten, 253 x 72 m, Gebäudehöhe 14 m
- Mischturm, im Süden in die Haupthalle integriert, 30 x 30 m, Gebäudehöhe 30 m
- Halle im westlichen Anschluss an Haupthalle (als zweiter Bauabschnitt geplant), 162 x 28 m, Gebäudehöhe 14 m
- vollversiegelte Lagerfläche im Nordwesten (nicht überdacht) zur Lagerung der fertigen Produkte bis zur Auslieferung bzw. Abholung
- Umfahrungsstraße um die Hallen mit einfacher Richtungsführung, Wartebereich für bis zu 5 LKW im südlichen Bereich
- jeweils eine Zuwegung für Zu- und Abfahrt

Ergänzend ist beabsichtigt, das bestehende Garagengebäude, das sich am westlichen Rand des Planungsgebietes befindet, als Lagerraum o.ä. 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 Holding GmbH mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 22 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 Wärmeversorgung ist die Errichtung eines erdgasbetriebenen Blockheizkraftwerks mit einer Leistung von 90 kW geplant. Darüber hinaus ist eine kleine Betriebstankstelle zur Betankung der Flurförderfahrzeuge vorgesehen.

Das auf dem Vorhabengrundstück anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück selbst bewirtschaftet und versickert werden. Das Entwässerungskonzept hierzu befindet sich noch in der Planungsphase. Die Ergebnisse hierzu werden zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergänzt.

Das geplante Vorhaben 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_r) festgesetzt. Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Günzburg, Baurecht für das konkrete Vorhaben der Firma Glatthaar Holding GmbH 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 Betriebs-tankstelle sind hier zu nennen.

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 12 m über Gelände 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 entspricht.

Insgesamt lassen die festgesetzten Höhen (Oberkante) einen gewissen Spielraum für Geländeauffüllungen zu, die im Rahmen der Erschließungsplanung oder zur Hochwasserfreilegung erforderlich werden können. Eine Konkretisierung entsprechend dem Planungsfortschritt ist zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes möglich.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,8) und der Baumassenzahl (5,0) 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 Fertigteilverkes 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.

Beabsichtigt ist außerdem eine Regelung zur Gestaltung der Werbeanlagen. Diese kann jedoch zum momentanen Planungsstand noch nicht ausreichend konkretisiert werden und wird deshalb zum Entwurfsstand ergänzt.

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 den Vorhabenträger Glatthaar Holding GmbH zur Realisierung des geplanten Fertigteilwerks wird jedoch die Schaffung einer öffentlichen Erschließung für den betreffenden Bereich erforderlich. Dies erfolgt durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wird.

Geplant ist eine Stichstraße mit Wendehammer von der Lochfelbenstraße im Süden bis zum Vorhabengrundstück. Zum derzeitigen Planungsstand ist eine Fahrbahnbreite von 7,0 m vorgesehen. Diese 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 geplant, in welchen auch die erforderlichen Versickerungsmulden untergebracht werden sollen.

Um einen Spielraum für die weiteren Planungen und die Umsetzung zu belassen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 zu schaffende 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 wird auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für das Gebiet neu geplant. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden im öffentlichen Straßenraum verlegt. Wasserversorgung, Abwasser und Gas werden in der Fahrbahn geplant. Telekommunikations- und Stromleitungen sind unter dem Gehweg bzw. unter dem Grünstreifen neben der Versickerungsmulde vorgesehen. Das Vorhabengrundstück kann an die neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Zusätzlich ist geplant, zur Wärmeversorgung des Fertigteilwerks ein Blockheizwerk (Erdgas, 90 kW) zu errichten. Damit kann sowohl die Produktionsanlage beheizt als auch die Trockenkammer zur Unterstützung des Aushärtungsprozesses der Betonfertigteile versorgt werden. Die Errichtung des Blockheizkraftwerkes 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 soll auf dem Grundstück selbst bewirtschaftet und versickert werden. Das Entwässerungskonzept hierzu befindet sich noch in der Planungsphase. Die Ergebnisse werden zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergänzt.

Für den Produktionsprozess benötigtes Brauchwasser soll aus einem Brunnen entnommen werden, der im südlichen Teil des Vorhabengrundstücks geplant ist. Die Firma Glatthaar Holding GmbH rechnet mit einer Grundwasserentnahme von 15 m³ pro Tag über 16 Stunden.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein 20 kV-Kabel der LEW. Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen.

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

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.

In einem Schallgutachten (Kling Consult: Schallgutachten Gewerbebelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d, Stand 28. November 2019) werden für das geplante Baugebiet immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) ermittelt, bei deren Einhaltung sichergestellt ist, dass es nicht zu schädlichen Umweltauswirkungen durch Schalleinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches kommt. Diese ermittelten IFSP sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird in einem zweiten Schritt in einem Schallgutachten nach TA Lärm überprüft, ob die konkrete Vorhabenplanung die zugeordneten IFSP-Werte einhalten kann. Dies erfolgt zum Entwurfsstand des Bebauungsplans auf Basis der dann konkretisierten Vorhabenplanung.

Darüber hinaus wirken Lärmimmissionen der östlich vorbeiführenden Bundesstraße 16 auf das Planungsgebiet ein. Aufgrund der geplanten Nutzungen im Planungsgebiet (Fertigteilwerk, keine Wohnnutzungen) sind diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten.

9.2 Lufts Schadstoffe, 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 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 Fertigteilverk der Firma Glatthaar Holding GmbH 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: Fertigteilverk 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, wird von Kling Consult GmbH eine hydraulische Berechnung auf Basis des zweidimensionalen Berechnungsmodells für die Donau des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth durchgeführt. In dieses Bestandsmodell wird 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.

Die hydraulische Berechnung wird zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis der konkretisierten Vorhabenplanung erfolgen. Zur Kompensation des ermittelten Retentionsraumverlustes werden im Anschluss geeignete Flächen zum Ausgleich gesucht und im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Kombination mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird dabei angestrebt.

Im Rahmen der Ermittlung des Retentionsraumausgleichs ist außerdem zu berücksichtigen, dass vorhabenbedingt das festgesetzte Retentionsbecken im Nordosten des Prinz-Eugen-Areals überplant wird, so dass hier eine Verlegung erforderlich wird. Sollten außerdem Maßnahmen im Hinblick auf den Hochwasserabfluss erforderlich werden, können diese ebenfalls zum Entwurfsstand ergänzt werden.

Insgesamt ist durch die Sicherung der erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten, 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 nicht erforderlich.

Derzeit wird durch die Firma Glatthaar Holding GmbH in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth geprüft, welche Maßnahmen zum Schutz des geplanten Fertigteilwerkes vor Hochwasser erforderlich sind. Zunächst ist im Bebauungsplan die Erdgeschossfußbodenhöhe von 443,60 m ü. NN festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf. Die Höhe entspricht dem Wasserstand im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses. Weitere erforderliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz des Vorhabens können im Entwurf des Bebauungsplanes und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt werden.

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_{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. Konkretere Aussagen hierzu sind ebenfalls erst nach Vorliegen der Ergebnisse der hydraulischen Berechnung möglich, in der u.a. die maximal zu erwartenden Wasserspiegellagen ermittelt werden. Auf deren Basis kann eine Abschätzung der Auswirkungen im Falle eines HQ_{extrem} erfolgen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Randbereich des Überschwemmungsgebietes in Verbindung mit den dadurch zu erwartenden geringen Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Gefahren für die Gesundheit und von erheblichen Sachschäden durch die Umsetzung des Vorhabens 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). Zugrunde gelegt wurden die Prüfwerte für Gewerbe- und Industriegrundstücke nach Bundesbodenschutzgesetz. Im Ergebnis ist eine Schutzgutbeeinträchtigung über den Wirkungspfad Boden-Mensch nicht zu erwarten, sofern keine Eingriffe in schadstoffbelastete Böden erfolgen (z.B. im Rahmen von Baumaßnahmen). Eine Beeinträchtigung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird nicht erwartet. Aus gutachterlicher Sicht wurde kein weiterer Erkundungs- oder Untersuchungsbedarf gesehen. Um einen Kontakt von Menschen mit kontaminierten Böden zu vermeiden ergibt sich jedoch ein Erfordernis für Sicherungsmaßnahmen: In den regelmäßig von Menschen genutzten Bereichen (außerhalb der Randflächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten) sollte ein Bodenaustausch, eine Überdeckung unversiegelter Böden oder eine Versiegelung vorgenommen werden.

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

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 Landschaftsbestandteile oder Natura 2000-Gebiete) vorhanden. Die direkte Umgebung des Gebietes Prinz-Eugen-Park ist jedoch aufgrund ihrer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung durch folgende Schutzgebiete geschützt, welche hier zusammenfassend aufgelistet werden:

- **Naturschutzgebiet** (Art. 7 BayNatSchG): Auwaldbereich ca. 1.000 m westlich (NSG „Nauwald“) und ca. 1.200 m östlich (NSG „Topflet und Obere Aschau“) des Gebietes Prinz-Eugen-Park
- **Landschaftsschutzgebiet** (Art. 10 BayNatSchG): Fast gesamte Fläche südlich der Lochfelbenstraße bzw. Laibstraße Richtung Westen (LSG „Donautal zwischen Weißingen und Günzburg“) sowie der gesamte Bereich östlich und südlich der B 16 (LSG „Donau-Auen zwischen Günzburg und Gundelfingen“)
- **FFH-Gebiet** (Art. 13b BayNatSchG): Im Wesentlichen alle Auwald-bestandenen Bereiche nördlich wie südlich der Donau inkl. Hangwaldbereich südlich der Donau (FFH-Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“)

- **Vogelschutzgebiet, oder SPA-Gebiete**, (Art. 13b BayNatSchG): Fast der gleiche Umgriff wie das FFH-Gebiet; lediglich in den Feldfluren östlich der B 16 größere Bereiche als beim FFH-Gebiet gekennzeichnet (SPA-Gebiet „Donauauen“)
- **13d-Flächen** sowie **Biotopflächen nach Biotopkartierung** (Art. 13d BayNatSchG)

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

- **Bannwald** (gemäß Art. 11 Bayerisches Waldgesetz): Gesamter auwaldartiger Bereich südwestlich und östlich des Gebietes Prinz-Eugen-Park und entlang der Donau
- **Landschaftliches Vorbehaltsgebiet** nach Regionalplan: Ähnliche Abgrenzung wie LSG-Schutzgebiet: Sämtliche auwaldartigen Bereiche südlich Laibistraße, Lochfelbenstraße und gesamter Bereich östlich und südlich der B 16
- **Ramsar-Gebiet**: Entspricht ebenfalls der ähnlichen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes: Gesamter Bereich südlich der Laibistraße, 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, Röhrich, 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-Verträglichkeitsuntersuchung

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.

Bei der vorliegenden Planung grenzen sowohl das SPA-Gebiet „Donauauen“ (Vogelschutzgebiet nach EU-Vogelschutzrichtlinie) als auch das FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ (FFH-Gebiet nach FFH-Richtlinie der EU) an den Standort an.

Somit ist eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchzuführen, die klären muss, ob

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

Diese Untersuchung wird zum Entwurfsstand des Bebauungsplans auf Basis der dann konkretisierten Vorhabenplanung erarbeitet. Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet weist vergleichbare Umweltauswirkungen auf wie sie bereits entsprechend den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zulässig sind. Die erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen, wie der geplante Brunnen oder das Blockheizkraftwerk, dienen lediglich der Versorgung des geplanten Vorhabens und sind deshalb hinsichtlich Dimensionierung und Auswirkungen begrenzt. Die auwaldartigen Strukturen am Nord- und Westrand des Planungsgebietes sind als zu erhaltend festgesetzt. Aufgrund dessen ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen des NATURA 2000-Netzwerkes auch für die künftige Bauleitplanung nicht gegeben sein wird.

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 Vorhabensgenehmigung ist ohnehin vorzunehmen.

Diesen Ermittlungsanforderungen wurde vorliegend durch die Erstellung des Fachbeitrags Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 03.12.2019 des Büros Kling Consult, Krumbach nachgekommen. Der Fachbeitrag ist als **Anlage 2** Bestandteil der Begründung. In dessen 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 vorliegenden Plangebiet 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 abstehender 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 einzelne Maßnahmen in der Bebauungsplansatzung festgesetzt (*Ergänzung zum Entwurfsstand des Bebauungsplans*).

Im Einzelnen:

- **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 ≥ 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 zu untersuchen (vgl. V 1).
- **V 3: Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume** vor unbeabsichtigten Beschädigungen durch Bauzäune (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: 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 genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V 1 bis V 6 sowie der (ggf. notwendigen) vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme 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 von Kling Consult, Krumbach vom 03.12.2019 verwiesen (**Anlage 2**).

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.

Der Verlust an den festgesetzten Ausgleichsflächen im Norden des Plangebietes ist (da diese dem Ausgleich früherer Eingriffe dienten) 1:1 zusätzlich zur Ausgleichsbilanzierung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan auszugleichen. Die sonstigen festgesetzten Grünflächen sind entsprechend ihrer vorhandenen bzw. angedachten Bedeutung als biotopvernetzende Ein- und Durchgrünungsflächen mit einem höheren Ausgleichswert als in der bisherigen Ausgleichsbilanz aufgeführt, auszugleichen (vgl. auch Ergebnisse des Fachstellengesprächs vom 24. Juli 2019).

Waldflächen im Sinne des Waldrechtes sind gemäß Festsetzungen und Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“) vollständig ausgeglichen/ersetzt worden (Bestätigung von der Forstbetriebsgemeinschaft Günzburg-Krumbach e. V. vom 15.05.2017).

Entlang der angrenzenden Straße (B16) ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Der Pflanzstreifen entlang des Ostrand des Plangebietes hat eine Breite von ca. 10 m (anbaufreier Streifen der B16) und ermöglicht damit eine mindestens zwei- bis dreireihige Bepflanzung. Dadurch ist sichergestellt, dass der vorhandene Bewuchs an dieser Stelle bestehen bleibt bzw. ersetzt wird und das Gewerbegebiet zur B 16 hin eingegrünt ist.

Der wertvolle Gehölzstreifen am Nordrand des PEP-Geländes (Nordteil der bisherigen Ausgleichsfläche) soll ebenfalls erhalten bleiben; südlich direkt angrenzend sind Versickerungsbecken mit einer randlichen Eingrünung vorläufig vorgesehen. Der an der Nordgrenze stehende auwaldartige Bestand mit zum Teil sehr alten Silberweiden trägt zu einer randlichen Eingrünung und Biotopvernetzung in West-Ost-Richtung bei und wird erhalten.

13.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages zu den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 2.3 a und b wurde eine umfangreiche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

erstellt (Stand 2018). Die zentralen Aussagen dieser Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden auch für die vorliegende Bebauungsaufstellung herangezogen, jedoch wird gleichzeitig auch der entfallende „Vernetzungseffekt“ bei gleichzeitig erhöhten Versiegelungsgrad durch höhere Kompensationsfaktoren berücksichtigt (vgl. nachfolgende Tabellen).

Wesentlich für die Bilanzierung planungsbedingter Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild in den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 2.3 a und b ist die Zuordnung der Eingriffsflächen zu einheitlichen Kompensationsfaktoren. Für die Bestandsbewertung wurden in den rechtskräftigen Bebauungsplänen folgende Kompensationsfaktoren verwendet:

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

Flächen, die dem Ausgleich bisheriger Eingriffe dienen, sind 1:1 zusätzlich auszugleichen, wobei der ganz im Norden liegende auwaldartige Bestand nach aktuell vorliegender Vorhabenplanung erhalten bleiben soll.

Für die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 2.3 a und b festgesetzten baulichen Nutzungen ergab sich ein externer Ausgleichsflächenbedarf von 1,6 ha für den erforderlichen Ausgleich nach Waldrecht (Verlust von Waldflächen) und ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 3,92 ha. Diesem extern zu erbringenden Ausgleichsflächenbedarf sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Ausgleichsfläche „Süd“, südlich der Lochfelbenstraße am Auwaldrand (Flur-Nr. 3199 und 3200); hier Kombination Naturschutz-/Wald- und Retentionsraumausgleich
- Ausgleichsfläche „Nord“ innerhalb des PEP-Geländes (Kombination aus Naturschutz- und Retentionsraumausgleich)
- Außerhalb des Geltungsbereiches (Gemeindegebiet Stadt Burgau, Gemarkung Limbach, Flur-Nr. 836 sowie Teilfläche Flur-Nr. 960 (Wald- und Naturschutzausgleich)

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt in gleicher Weise wie 2018 gemäß dem „Bayerischen Leitfaden“, für die jeweilige Gebietseinstufung wird auf die o. g. Kompensationsfaktoren zurückgegriffen. Da für das Gebiet bereits die Bebauungspläne Nr. 2.3 a und b rechtsverbindlich sind, ist es erforderlich, die Eingriffsbilanzierung für die aktuellen Planungen nicht mehr „auf den Bestand“ zu legen, sondern die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen als Ausgangszustand zu betrachten.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für den vorliegenden Bebauungsplan ergibt sich durch die folgenden Eingriffe:

- Entfall der „zu erhaltenden auwaldartigen Bereiche und Gehölzbestände, die der Ein- und Durchgründung dienen“ im gesamten Nord-Osten des PEP-Geländes

- Überplanung der im Nordosten vorhandenen/geplanten „privaten Grünfläche“, die als Pflanz- oder Rasenfläche anzulegen bzw. zu erhalten war
- Teilweise Überplanung der als Ausgleichsfläche „Nord“ vorgesehenen Grünflächen und Gehölzbestände

Ergebnisse Gesamtplanung

Da die Vorhabenplanung noch nicht im Detail abgeschlossen ist, wird eine vorläufige Ausgleichsflächenbilanz auf Basis der Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 2.3 a und b erstellt (vgl. nachfolgende Tabelle), um zumindest die Größenordnung des Ausgleichsflächenbedarfs und erste mögliche, geeignete Ausgleichsflächen darzulegen.

Tab. 1: Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanz

	Planung B-Plan 2.3 d Prinz-Eugen-Park/Fertigteilverk Fa. Glatthaar auf rechtsverbindlichem B-Plan Nr. 2.3 a und b	Kompensationsfaktor	Fläche		Kompensationsfläche
			geplanter Erhalt	geplante Überbauung	
	Grünfläche, privat gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (als Pflanz- oder Rasen-/Wildblumenfläche anzulegen bzw. zu erhalten)	0,8	ca. 2.950 m ² (östliche Randeingrünung)	ca. 17.359 m ²	ca. 13.887,2 m ²
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (= auwaldartige Bestände und Gehölze, die der Ein- und Durchgrünung dienen)	1,0	ca. 1.800 m ²	ca. 8.399 m ²	ca. 8.399,0 m ²
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (= Ausgleichsfläche mit Ziel „Erhalt/Aufwertung Waldfläche, Einsaat Blumenwiese, Entsiegelung, Strauchpflanzung und einbringen von Kleinstrukturen)	1,0 als Ausgleichsfläche für „alten Eingriff“ <u>und</u> 1,0 für wertvollen Gehölzbestand/Blumenwiese (Festsetzung rechtskräftiger B-Plan)	ca. 2.033 m ²	ca. 7.988 m ²	ca. 7.988 m ²
			ca. 2.033 m ²	ca. 7.988 m ²	ca. 7.988 m ²
	Gebäude, Straßen und überplante Freiflächen der rechtskräftigen B-Pläne Nr. 2.3 a und b	0,0 – in Ausgleichsflächenbilanz der rechtskräftigen B-Pläne bereits berücksichtigt	-	-	-
	Summe (vorläufiger Stand)				ca. 38.262,2 m² = 3,83 ha

Ergebnisse

Für die Überplanung des östlichen PEP-Geländes ergeben sich etwas höhere Kompensationsfaktoren für die entfallenden Grünflächen aufgrund der dann weitgehend entfallenden Durchgrünungs- und Vernetzungsstrukturen des Geländes (vgl. auch Ergebnisse des Fachstellengesprächs am 24. Juli 2019)

Durch den weitgehenden Erhalt der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.3 a und b enthaltenen und am Nordrand gelegenen auwaldartigen Altbaumbestände sowie die randliche Eingrünung im Osten wird die nördliche, West-Ost-verlaufende Biotopvernetzung und auch der Aspekt des Landschaftsbildes positiv berücksichtigt.

An Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von **ca. 3,8 ha**. Hierfür stehen außerhalb des PEP-Geländes folgende Ausgleichsflächen zur Verfügung:

- **Flur-Nr. 3201 und 3202**, Stadt Günzburg, Gemarkung Günzburg, Fläche: 5.200 m². Diese zurzeit intensiv als Grünland genutzten Flächen eignen sich für den naturschutzfachlichen Ausgleich als auch zum Retentionsraumausgleich (wie die benachbarten, bereits in Umsetzung befindlichen Ausgleichsflächen auch).

Die westlich des ehemaligen Parkplatzes im Süden der Lochfelbenstraße gelegenen Grünlandflächen liegen direkt am Auwaldrand und weisen durch diese Lage unmittelbar angrenzend an FFH-, SPA-, LSG- und Biotopflächen ein hohes Ausgleichspotenzial auf. Sie sind im Geltungsbereich als Ausgleichsfläche festgesetzt. Durch das langfristige Entwicklungsziel „Weichholzaue“ auf grundwassernahem Standort ist eine Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie (gem. Leitfaden, von Stufe I oben, Grünland nach II oben bis III unten, standortgemäßer Wald) sowie ökologisch hochwertige Ausführung (u. a. Beachtung von Artenschutzaspekten) möglich, der zukünftige Prozessschutz in der Auwaldfläche durch vollständigen Nutzungsverzicht dieser Fläche rechtfertigen hier zusätzlich einen weiteren Aufschlag auf diese Anrechnungsfläche um den Faktor 0,5 ($5.200 \text{ m}^2 \times 1,5 = \mathbf{7.800 \text{ m}^2}$ vom Ausgleichsflächenbedarf erfüllt).
- Die zweite naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist außerhalb des Geltungsbereiches mit einem Umfang von zusammenhängend ca. 2,50 ha festgesetzt und wäre auch als Retentionsvolumenausgleich vorstellbar. Diese Fläche (**Flur-Nr. 8346**, Gemeinde und Gemarkung Gundelfingen a. d. Donau) liegt inmitten 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. Da über die Fläche eine Starkstromleitung verläuft, ist sie für Auwaldaufforstungen nur zum Teil geeignet, jedoch würde sie sich sehr gut zur Anlage einer „Stromtalwiese“ eignen. Auch hier könnte – in Abstimmung mit der UNB – durch Überspringen einer Wertstufe gemäß Leitfaden (I oben, Acker nach II oben bis III unten Auwälder/seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese), bei einer ökologisch hochwertigen Ausführung ein weiterer Aufschlag auf dieser Anrechnungsfläche um Faktor 0,5 erfolgen ($25.000 \text{ m}^2 \times 1,5 = \mathbf{37.500 \text{ m}^2}$ vom Ausgleichsflächenbedarf erfüllt).
- Sollte zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf bestehen, würde auf **Flur-Nr. 960** (Teilfläche), Gemeindegebiet Stadt Burgau, Gemarkung Limbach eine **8.000 m²** große Fläche (heutige Nutzung Acker) bestehen, die sich als naturnah gestaltete Aufforstungsfläche sehr gut eignen würde (die östliche Teilfläche des Flurstücks wurde bereits im Rahmen erster Ausgleichsflächenerbringung aufgeforstet).

Fazit

Der vorläufig erforderliche Kompensationsbedarf von ca. 3,8 ha kann über die drei vorliegenden Ausgleichsflächen (Flur-Nr. 3201, 3202 sowie 8346) gesichert werden.

Spätestens ein Jahr nachdem dieser Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sind die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (mit der UNB abzustimmen) und entsprechend dem Landesamt für Umwelt zu melden.

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 Schutzbestimmung berücksichtigt werden:

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Thierhaupten wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.
- Einer Genehmigung nach Art. 7 BayDSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und

wenn in dem betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Art. 8 BayDSchG hinsichtlich Meldepflicht ist zu berücksichtigen:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Folgende weitere Auflagen sind zu berücksichtigen:

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

15 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

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

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen 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 Bebauungsplanaufstellung 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.

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

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 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt.

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 beigefügt.

18 Planungsstatistik

Gesamtfläche	75.380	m ²	100,0 %
davon Gewerbegebiet	69.810	m ²	92,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	5.570	m ²	7,4 %

19 Anlagen

- 1) Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d „Prinz-Eugen-Park: Fertigteilwerk der Fa. Glatthaar“, Stand: 9. Dezember 2019
- 2) Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d, Stand 3. Dezember 2019
- 3) Schallgutachten Gewerbelärm zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 d, Stand 28. November 2019
- 4) clayton Umwelt-Consult GmbH: Umwelttechnischer Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung auf einen Teilbereich der ehemaligen „Prinz-Eugen-Kaserne“ vom 15. März 2019
- 5) clayton Umwelt-Consult GmbH: Geotechnische Stellungnahme zur Bebaubarkeitsuntersuchung auf einem Teilbereich der ehemaligen „Prinz-Eugen-Kaserne“ vom 15. März 2019

20 Verfasser

Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Team Bauleitplanung

Krumbach, 9. Dezember 2019

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Reiser