



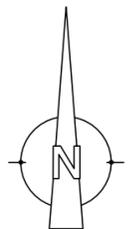
Geltungsbereich der 1. Änderung

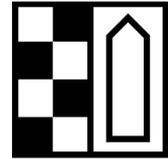
Geltungsbereich der 2. Änderung

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten (WE)	Wandhöhe (WH)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform-und neigung

WA 1	I+D	WA 3	II	WA 4	I+D	WA 5	II
2 WE	WH 4,25	-	WH 6,25	-	WH 4,25	2 WE	WH 6,25
0,35	0,6	0,35	0,6	0,25	0,25	0,35	0,7
△ ED	SD 42-48°	o	GD 12-48°	△ E	SD 42-48°	△ ED	GD 12-30°





Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 24 „Nornheim - Alte Ziegelei“

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098),
- Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und
- Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO)

für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan.

Bestandteile dieses Bebauungsplanentwurfs sind

- die beigefügte Planzeichnung vom 15.03.2007
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), und Hinweise (Teil B),
- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 15.03.2007

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplans sind

- die Planzeichnung vom 05.10.2010
 - die nachstehenden Festsetzungen (eingearbeitet)
- die Begründung in der Fassung vom 05.10.2010

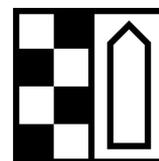
Bestandteile der 2. Bebauungsplanänderung sind

- die Planzeichnung vom 02.02.2015,
- die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise (eingearbeitet),
- die Begründung in der Fassung vom 02.02.2015.

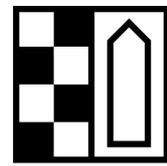
Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des §10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Artikel 81 Bayerische Bauordnung die nachstehende Bebauungsplanänderung.

A) Festsetzungen

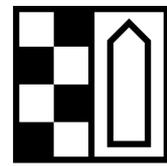
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereiche
		1	1	Im einzelnen erfasst der Geltungsbereich 1 (Bauflächen) des Bebauungsplanes folgende Grundstücke der Gemarkung Nornheim: Fl.Nr. 6, 7, 7/2, 7/3, 7/4, 246, 248, 249, 250, 251, und teilweise Fl.Nr. 271/2 (Dr.-Friton-Straße). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans erfasst im einzelnen folgende Grundstücke der Gemarkung Nornheim: 7/18, 7/27, 7/28, 7/29, 7/30, 7/31, 7/32, 7/33.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans erfasst im Einzelnen folgende Grundstücke der Gemarkung Nornheim: 7/36, 7/39, 246, 248, 249, 250, 251 und teilweise 7/4.
			2	Im einzelnen erfasst der Geltungsbereich 2 (Ausgleichsfläche) des Bebauungsplanes teilweise das Grundstück der Gemarkung Riedhausen Fl.Nr. 448/1.
			3	Ob eine Fläche in den Geltungsbereichen dieses Bebauungsplans liegt, ergibt sich aus der Aufzählung der Flurstücke.
	Grenze des Plangebietes	1	2	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
	Nutzungsgrenze	1	3	Die Nutzungsgrenze trennt innerhalb des Plangebietes die Teilbereiche voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen enthält.
		2	0	Art der baulichen Nutzung Gemeinbedarfseinrichtungen
WA	Allgemeines Wohngebiet	2	1	Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
		2	2	Die Ausnahme-Bestimmungen des § 4 Absatz 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
		2	3	Im WA 1 und WA 5 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
	sozialen Zwecken dienende Einrichtung	2	4	Kindergarten
		3	0	Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (GRZ)
WA 4	0,25	3	1a	Im gemäß Planeintrag festgesetzten WA 4 darf die GRZ das vorgeschriebene Maß nicht überschreiten.
WA1 WA 3 WA 5	0,35	3	1b	Im gemäß Planeintrag festgesetzten WA 1, WA 3 und WA 5 darf die GRZ das vorgeschriebene Maß nicht überschreiten.
		3	2	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen, für die in Nummer 1a und 1b Grundflächenzahlen festgesetzt sind, dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GRZ ergibt (§ 19 BauNVO).



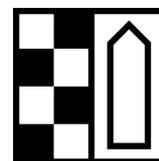
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				- Geschossflächenzahl (GFZ)
WA 4	0,25	3	3a	Im gemäß Planeintrag festgesetzten WA 4 darf die GFZ das vorgeschriebene Maß nicht überschreiten.
WA 1 WA 3	0,6	3	3b	Im gemäß Planeintrag festgesetzten WA 1 und WA 3 darf die GFZ das vorgeschriebene Maß nicht überschreiten.
WA 5	0,7	3	3c	Im gemäß Planeintrag festgesetzten WA 5 darf die GFZ das vorgeschriebene Maß nicht überschreiten.
		3	4	Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GFZ ergibt (§ 20 BauN-VO).
				Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse
WA 5	II	3	5a	Im WA 5 müssen alle Gebäude innerhalb der Baugrenzen zwei Vollgeschosse aufweisen.
WA 3	II	3	5b	Im WA 3 sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.
WA 1 WA 4	I + D	3	5c	Im WA 1 und WA 4 sind Gebäude mit nur einem Vollgeschoss unterhalb des Dachansatzes und einem weiteren Vollgeschoss im Dachraum zulässig.
				- Wandhöhe
WA 1 WA 4	WH 4,25	3	6a	Im WA 1 und WA 4 darf die Wandhöhe 4, 25 m nicht überschreiten.
WA 3 WA 5	WH 6,25	3	6b	Im WA 3 und WA 5 darf die Wandhöhe 6, 25 m nicht überschreiten.
		3	7	<p>Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (unterer Messpunkt) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Gebäudewand mit der Dachhaut (oberer Messpunkt).</p> <p>Der untere Messpunkt ist anzusetzen an der dieser Außenwand nächstgelegenen Stelle derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt. Liegt ein Baugrundstück an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen oder hat deren Oberfläche unterschiedliche Höhen, ist der höchste Punkt maßgebend.</p> <p>Für den oberen Messpunkt ist abzustellen auf den am höch-</p>



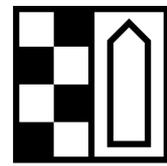
Bebauungsplan Nr. 24 „Nornheim – Alte Ziegelei“
Arbeitsfassung inkl. 1. und 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

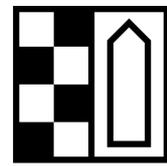
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				ten gelegenen Schnittpunkt der Dachoberfläche mit der Gebäudewand, die zu der öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet ist.
		4	o	Bauweise
WA 3	○	4	1	Im WA 3 müssen alle Gebäude zu den seitlichen Grundstücksgrenzen mindestens die nach der Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein.
WA 4		4	2	Im WA 4 sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig
WA 1 WA 5		4	3	Im WA 1 und WA 5 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig
		5	o	Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude
- - - . - - -	Baugrenze	5	1	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
			2	Wintergärten, Hauseingänge und Erker, die maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen, dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenze vortreten. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist hierbei nicht auf deren Gesamtlänge, sondern auf die Länge des einzelnen Gebäudes abzustellen.
		5	3	Die Abstandsflächen gem. Artikel 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.
		5	4	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 m ² je Baugrundstück zulässig.
↔	Firstrichtung bzw. Hauptkörperrichtung	5	5	Die Hauptfirstrichtung der Gebäude bzw. die Haupttrichtung der Baukörper innerhalb der Baugrenzen muss in Pfeilrichtung verlaufen.
		6	o	Höhenlage der baulichen Anlagen
		6	1	Die Geländeoberkante des Baugrundstücks darf max. 50 cm unter der Straßenoberkante derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt liegen. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen dürfen im Mittel max. 50 cm über dieser Straßenoberkante liegen.
		6a	o	Mindestüberdeckung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



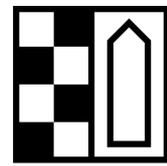
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		6a	1	Östlich des zentralen Grünzuges sind sämtliche Baugrundstücke mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Höhe von mindestens 50 cm zu überdecken. Bei Pflanzungen von Bäumen ist besonders darauf zu achten, dass sich die Bodenschichten nicht vermischen.
		7	0	Flächen für öffentlichen Verkehr und Versorgung
		7	1	Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gilt sowohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und der Fußgängerverkehr.
	Straßenbegrenzungslinie	7	2	Die im Plan hellgrün markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.
	Verkehrsflächen	7	3	Ohne Zusatz festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen sind für alle Arten des öffentlichen Verkehrs bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Fläche (Sammelstraße) sind jedoch dem Fahr- und dem Fußgängerverkehr gesonderte Bereiche zuzuweisen.
	Öffentlicher Parkplatz	7	4	
	Verkehrsberuhigter Bereich	7	5	Als verkehrsberuhigt gekennzeichnete Bereiche sind nur für den nach § 42 Absatz 4a Straßenverkehrsordnung (Zeichen 325) zulässigen öffentlichen Verkehr bestimmt.
F	Fußweg	7	6	Als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzter Fußweg
F/R	Fuß- und Radweg	7	7	Als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzter Fuß- und Radweg
	Keine Ein- oder Ausfahrt	7	8	Im gekennzeichneten Bereich darf weder in das Grundstück eingefahren noch aus dem Grundstück ausgefahren werden.
	Standort für eine Umspannstation	7	11	
		8	0	Grünflächen; Anpflanzungen
	Öffentlicher Grünzug	8	1	Die ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzten Grünflächen sind als öffentliche Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
	Spielplatz	8	2	Auf der als Spielplatz gekennzeichneten Grünfläche ist ein öffentlicher Kinderspielplatz anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.
	Private Grünfläche	8	3	Die als privat festgesetzten Grünflächen sind auf den nichtöffentlichen Baugrundstücken als Pflanz- oder Rasenflächen



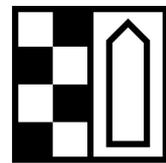
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																								
				anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.																								
	Pflanzgebot für mittelgroße Einzelbäume im Straßenraum	8	4	An den gekennzeichneten Stellen sind mittelgroße Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm, gemessen in 1 m Höhe ausschließlich einer der folgenden Arten zu pflanzen: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Acer campestre</td> <td style="width: 50%;">Feld-Ahorn,</td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitz-Ahorn,</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus excelsior</td> <td>Esche,</td> </tr> <tr> <td>Prunus avium,</td> <td>Vogelkirsche,</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winter-Linde,</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn,	Acer platanoides	Spitz-Ahorn,	Fraxinus excelsior	Esche,	Prunus avium,	Vogelkirsche,	Tilia cordata	Winter-Linde,														
Acer campestre	Feld-Ahorn,																											
Acer platanoides	Spitz-Ahorn,																											
Fraxinus excelsior	Esche,																											
Prunus avium,	Vogelkirsche,																											
Tilia cordata	Winter-Linde,																											
	Pflanzgebot für mittelgroße Einzelbäume im Wiesenanger	8	5	An den gekennzeichneten Stellen sind mittelgroße Obst-, Wildobst- und / oder Zierobstgehölze als Hochstämme, Kronenansatz bei mind. 1,80 m zu pflanzen.																								
	Pflanzgebot für kleinkronige Einzelbäume im Straßenraum	8	6	An den gekennzeichneten Stellen sind kleinkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe ausschließlich einer der folgenden Arten zu pflanzen: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Betula pendula,</td> <td style="width: 50%;">Weiß-Birke</td> </tr> <tr> <td>Cornus mas,</td> <td>Kornelkirsche</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus ornus i. S.,</td> <td>Blumenesche</td> </tr> <tr> <td>Prunus padus i. S.,</td> <td>Traubenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Salix caprea,</td> <td>Salweide</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aucuparia,</td> <td>Vogelbeere</td> </tr> </table>	Betula pendula,	Weiß-Birke	Cornus mas,	Kornelkirsche	Fraxinus ornus i. S.,	Blumenesche	Prunus padus i. S.,	Traubenkirsche	Salix caprea,	Salweide	Sorbus aucuparia,	Vogelbeere												
Betula pendula,	Weiß-Birke																											
Cornus mas,	Kornelkirsche																											
Fraxinus ornus i. S.,	Blumenesche																											
Prunus padus i. S.,	Traubenkirsche																											
Salix caprea,	Salweide																											
Sorbus aucuparia,	Vogelbeere																											
	Pflanzgebot für Strauchgruppen	8	7	An den gekennzeichneten Stellen sind Strauchgruppen in einer Mischung der folgenden Arten zu pflanzen: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Clematis vitalba</td> <td style="width: 50%;">Waldrebe,</td> </tr> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Roter Hartriegel,</td> </tr> <tr> <td>Corylus avellana,</td> <td>Haselnuss,</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Eingriffiger Weißdorn,</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Gewöhnliches Pfaffenhütchen,</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Gewöhnlicher Liguster,</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Gewöhnliche Heckenkirsche,</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe,</td> </tr> <tr> <td>Rhamnus catharticus</td> <td>Kreuzdorn,</td> </tr> <tr> <td>Rhamnus frangula</td> <td>Faulbaum,</td> </tr> <tr> <td>Rosa arvensis</td> <td>Feldrose,</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> </table> <p>Mindestqualität: leichte Sträucher, Größe 60 – 100, mind. 3 Triebe. Mindestpflanzdichte: im Raster, maximaler Abstand von 1,3 m</p>	Clematis vitalba	Waldrebe,	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel,	Corylus avellana,	Haselnuss,	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn,	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen,	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster,	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche,	Prunus spinosa	Schlehe,	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn,	Rhamnus frangula	Faulbaum,	Rosa arvensis	Feldrose,	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Clematis vitalba	Waldrebe,																											
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel,																											
Corylus avellana,	Haselnuss,																											
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn,																											
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen,																											
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster,																											
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche,																											
Prunus spinosa	Schlehe,																											
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn,																											
Rhamnus frangula	Faulbaum,																											
Rosa arvensis	Feldrose,																											
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																											
		8	8	Sterben Pflanzen ab, die nach diesem Bebauungsplan zu erhalten oder zu setzen waren, ist jeweils wieder an der selben Stelle spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.																								



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		9	0	Ausgleichsflächen und -maßnahmen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9	1	Die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind von der Stadt Günzburg vorzunehmen. Für die notwendige Pflege sind unbefestigte Wege innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.
		9	2	Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die gem. § 8 Abs. 1 gekennzeichneten Flächen (Ortsrandeingrünung und öffentlicher Grünzug) in ihrer Gesamtheit den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.
		9	3	Außerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Teilfläche von 3.640 m ² des von der Stadt Günzburg bereitgestellten Grundstücks, Fl. Nr. 448/1 Teilfläche 9 in der Gemarkung Riedhausen zusätzlich als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt.
		9	4	Die gem. § 9 Nr. 2 festgesetzten Flächen (Ortsrandeingrünung und öffentlicher Grünzug) sind mit den in § 8 Nr. 4 bis 7 festgesetzten Pflanzarten und -größen spätestens mit Beginn der ersten Baumaßnahme insgesamt herzustellen.
		9	5	Die gem. § 9 Nr. 3 festgesetzte Fläche ist spätestens im Jahr des Eingriffs von Ackerfläche in Grünland umzuwandeln. Ab der Umwandlung sind über einen Zeitraum von fünf Jahren jährlich drei bis vier, danach jährlich ein bis zwei Schnitte mit Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Mineralische Düngung, Gülleaufbringung und Umbruch sind nicht zulässig.
		10	0	Baugestaltung
				Dachformen und -neigungen
WA1 WA 4	SD 42 – 48°		1	Im WA 1 und WA 4 sind bei Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Neigung von 42 – 48° zulässig.
WA 5	GD 12 – 30°		2	Im WA 5 sind bei Hauptgebäuden alle Formen von geneigten Dächern mit einer Neigung von 12 – 30° zulässig.
WA 3	GD 12 – 48°		3	Im WA 3 sind bei Hauptgebäuden alle Formen von geneigten Dächern mit einer Neigung von 12 – 48° zulässig.
			4	Garagen und sonstige Nebengebäude müssen entweder die gleiche Dachform wie das Hauptgebäude oder ein Flachdach erhalten. Aneinandergebaute Gebäude einschließlich Garagen und



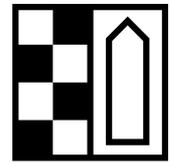
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				sonstigen Nebengebäuden müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben.
				Dachaufbauten
			5	<p>Bei Gebäuden mit einer Dachneigung bis zu 35° sind Dachaufbauten nicht zugelassen.</p> <p>Bei Gebäuden mit einer Dachneigung über 35° sind Dachaufbauten wie folgt zugelassen:</p> <p>Die Summe der Breitenmaße aller Gauben, sowie das Breitenmaß eines Zwerchgiebels dürfen je Dachseite eines Einzelhauses höchstens ein Drittel der Breite dieser Dachseite erreichen. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist jeweils auf die Dachseite des einzelnen Gebäudes abzustellen.</p> <p>Die Breite einer einzelnen Dachgaube darf 1,50 m nicht überschreiten. Vom Ortgang muss sie mindestens 2,0 m entfernt sein.</p> <p>Der höchste Punkt des Gaubendaches muss mindestens 1,00 m tiefer liegen als der Dachfirst des Gebäudes.</p>
				Fassaden
			6	<p>Die Oberflächen der Gebäudeaußenseiten dürfen keine grellen und leuchtenden Farben erhalten. Bei aneinandergebauten Gebäuden sind Material und Farbe der Außenwandflächen aufeinander abzustimmen.</p> <p>Parabolantennen dürfen nicht an Außenwänden angebracht werden, die der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind.</p> <p>Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.</p>
				Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen, befestigten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen
			7	<p>Zufahrten, Stellplatzflächen, sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen, sowie die Flächen für öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.</p>
				Grundstückseinfriedungen



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
			8	<p>Zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein.</p> <p>Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Mauern bzw. Sockelmauern als Einfriedungen nicht zugelassen.</p> <p>Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind.5 cm auszubilden</p>

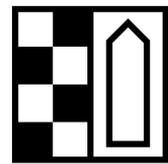
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Lfd.Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
1	z.B. 248	Flurstücksnummern in der Gemarkung Nornheim
2		Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
3		Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
4		Gebäude bestehend
5	z.B. ● 502.21	Geländehöhe des bestehenden Geländes über NN



Bebauungsplan Nr. 24 „Nornheim – Alte Ziegelei“ Textliche Festsetzungen Arbeitsfassung inkl. 1. und 2. Änderung

d. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
	Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserbehandlung	Für die Abwasserentsorgung und die Behandlung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten und vor der Bauausführung eine Genehmigung einzuholen. Die im Bodengutachten enthaltenen Empfehlungen sind besonders zu beachten.
	Bodengutachten	Auf das Bodengutachten des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg, Nr. 5K 0407 vom 18.10.1995 sowie die weitergehenden Untersuchungen Nr. 14U0040 vom 22.05.2014 wird hingewiesen.
	Altlasten	Die Altlastenuntersuchung und –entsorgung ist abgeschlossen. Durch die Ergebnisse der Voruntersuchung ist davon auszugehen, dass insbesondere im Auffüllbereich noch lokale Verunreinigungen vorhanden sind. Werden im Rahmen von Erdarbeiten noch nicht bekannte lokale Kontaminationen oder andere als die bisher bekannten Auffüllungen festgestellt, ist das Landratsamt Günzburg und das Wasserwirtschaftsamt Krumbach hiervon unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
	Immissionen	Durch die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist zeitweilig mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen; sie sind zu dulden.
	Gelände- / Straßenhöhen	Bei dem Gelände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans handelt es sich überwiegend um eine ausgebeutete Lehmgrube der ehemaligen Ziegelei Gairing. Das Gelände wird teilweise mit dem vor Ort lagernden Material aufgefüllt. Die Oberkanten der Straßen können dem Deckenhöhenplan des Ing. Büros Degen vom 25.07.2005 und für den östlichen Baugebietsteil dem Erschließungsplan des Ing.-Büros Degen vom 19.09.2014 entnommen werden.

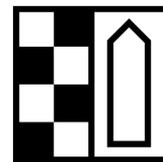


STADT GÜNZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

"NORNHEIM – ALTE ZIEGELEI"

Inhaltsverzeichnis	Seite
Begründungen gem. § 9, Abs. 8 BauGB	1 - 11
Umweltbericht gem. §2a BauGB	12- 31
Eingriffs- /Ausgleichsbilanz	Anhang Seite 1 - 11



1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In den 80er-Jahren wurde der Betrieb der Ziegelei in Nornheim eingestellt. Einzelne Betriebsgebäude wurden zeitweilig durch Handwerksbetriebe genutzt; das Verwaltungsgebäude der Ziegelei wurde in einen Montessori-Kindergarten umgewandelt. Die Zufahrt zur Ziegelei, die aus der Kreuzung Dr. Friton-Straße/Lohnholzweg über das Privatgrundstück Fl.Nr. 6 geführt wurde, wurde geschlossen, da ein nutzungsbezogenes Fahrrecht gegeben war. Das Ziegeleigelände wurde deshalb über eine provisorische Zufahrt im Nordwesten erschlossen. Das Gelände entwickelte sich im Laufe der Jahre zu einer unansehnlichen Gewerbebrache. Im Frühjahr 2002 wurde die leerstehende Bausubstanz beseitigt. Die Stadt Günzburg will das Gesamtgelände bedarfsgerecht einer neuen geordneten Wohnnutzung zuführen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg sieht für den Geltungsbereich als bauliche Nutzung Wohnbauflächen vor.
Ergänzend dazu setzt der vorliegende Bebauungsplan den vorhandenen Kindergarten als Gemeinbedarfsfläche fest.

3. Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckt sich weitgehend mit dem Areal der früheren Nornheimer Ziegelei und deren Tonabbauflächen.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen, Wege und landwirtschaftlichen Flächen sind topografisch unverändert; die Tonabbauflächen liegen dagegen bis zu 5,5 m tiefer.

Die ehemalige Tonabbaufläche selbst ist weitgehend eben.

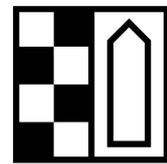
Wegen der großen Höhenunterschiede kann der Geltungsbereich mit Ausnahme der südwestlichen Ecke nicht von außen erschlossen werden.

Die südwestliche Ecke des Geltungsbereiches läuft zur Einmündung Dr. Friton-Straße/Lohnholzweg hin eben aus. In diesem Bereich ist eine lockere Bebauung vorhanden: Ein Montessorikindergarten im Verwaltungsgebäude der ehemaligen Ziegelei, zwei ältere Wohngebäude, ein neues Einfamilienhaus. Die Bebauung hat Bestandsschutz, könnte aber noch weiter verdichtet werden.

Die Grundstücke werden – ausgenommen der Kindergarten – über bestehende Straßen erschlossen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der vorhandene Kindergarten soll weiterbetrieben werden und wird deshalb als Gemeinbedarfseinrichtung festgeschrieben. Der bisher diagonal durch die südliche Kindergartenfreifläche geführte Weg entfällt; dadurch wird die Freifläche größer und besser



nutzbar.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches werden der bestehenden bzw. der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Südlich der ost-west-gerichteten Haupteerschließungsstraße und östlich der in das Gebiet führenden Erschließungsrampe ist zur Verdeutlichung und räumlichen Fassung des Straßenraumes eine zweigeschossige Bebauung aus Doppelhäusern und Hausgruppen vorgesehen.

Der nördliche, größere Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) ist für den landschaftsgebundenen Haustyp I + D in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) sind in Anlehnung an den Baubestand höchstens 2 Vollgeschosse in offener Bauweise vorgesehen.

Im östlichen Teil der Fl.Nr. 6 (WA 4) entspricht die Stadt Günzburg den Wünschen des Grundstückseigentümers nur Einzelhausbebauung bei geringer baulicher Dichte zuzulassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im gesamten Baugebiet (mit Ausnahme des WA 4) mit 0,35 geringfügig unter dem zulässigen Höchstwert. Dieser mittlere Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad trägt zur Verringerung des Versiegelungsgrades bei.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich ist von außen über die Dr. Friton-Straße erschlossen. Aus der Nornheimer Bürgerschaft wurden Befürchtungen laut, dass der bisherige Verkehr aus Richtung Harthausen kombiniert mit dem zusätzlichen Verkehr aus dem Baugebiet "Alte Ziegelei" in Nornheim die vorhandene Ortslage zu sehr belasten könnte. Im Benehmen mit dem Staatl. Bauamt, Abtlg. Straßenbau wurde eine Entlastungsstraße für den Ortskern von Nornheim mit Anbindung an die Bundesstraße B 16 konzipiert, um die engen und unübersichtlichen Straßen im Ortskern nicht noch mehr zu belasten.

Diese Entlastungsstraße soll bauplanungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 24.1 gesichert werden.

Die Verteilung des fließenden Verkehrs im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt über die ost-west-gerichtete Haupteerschließungsstraße mit Wendeanlagen am westlichen bzw. östlichen Straßenende.

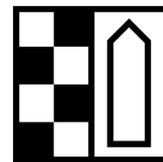
Die Haupteerschließungsstraße ist an einem Punkt an die Dr. Friton-Straße angebunden; dies ist für den zu erwartenden Verkehr ausreichend. Für Notfälle sind im Westen und Osten des Gebietes Bedarfszufahrten vorgesehen.

Die Wohnbauflächen werden in der Tiefe durch Anliegerstraßen in Schleifenform erschlossen. Die Anliegerstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischverkehr gestaltet.

Der westliche Bestandsbereich wird durch vorhandene Straßen und Wege erschlossen.

6.2 Fußgänger und Radfahrer

Die Haupteerschließungsstraße im Wohngebiet und die Dr.-Friton-Straße ab Einmündung



des Baugebietes ortseinwärts, erhalten einen durchgehenden einseitigen Gehweg. Die Anliegerstraßen werden als verkehrsberuhigte Bereiche fußgängerfreundlich ausgebaut. Freigeführte Fußwege, bzw. kombinierte Fuß- und Radwege ergänzen dieses Angebot zu einem feinmaschigen Netz von hoher Durchlässigkeit.

6.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück anzulegen. Der ruhende Verkehr im öffentlichen Bereich wird in Parkständen in den verkehrsberuhigten Bereichen untergebracht.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

6.5 Abwasserbeseitigung/Niederschlagwasserbehandlung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
Das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation in die Dr.-Friton-Straße abgeleitet.

Das auf den Straßenflächen anfallende Regenwasser wird in einer Versickerungsanlage, die sich im öffentlichen Grünzug (Obstbaumwiese) im Baugebiet befindet, versickert. Vorgesehen ist ein Rigolensystem mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser muss zurückgehalten und versickert werden. Es soll mittels Sickerschächte in den Untergrund eingeleitet werden. Da das Gelände der ausgebeuteten Lehmgrube in der Regel aufgefüllt werden muss, ist davon auszugehen, dass der erforderliche Abstand zum Grundwasserpegel eingehalten wird.

Auf das Gutachten des Instituts für Materialprüfung Dr. Schellenberg, Nr. 5Ko407 wird hingewiesen.

6.6 Energieversorgung

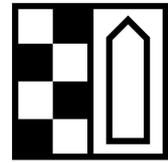
Die Versorgung mit elektrischer Energie und Gas ist möglich; Eine Trafostation ist im Baugebiet vorgesehen.

7. Grünordnung

Das grünordnerische Konzept zeigt vier unterschiedlich zu behandelnde Bereiche auf:

- Ortsrandeingrünung:

Es wurde gezielt auf den Einsatz von Bäumen verzichtet, um die Schattenwirkung der Böschungskörper nicht nochmals zu verstärken.
Die Ortsrandeingrünungsflächen werden als private Grünflächen ausgewiesen. Die meisten dieser Flächen sind als Ausgleichsflächen festgesetzt.



- **Zentraler Grünzug**

Der zentrale, mit Obstbäumen bepflanzte Grünzug ist als Ausgleichsfläche festgesetzt, dient der Gliederung des Baugebietes und dem Aufenthalt der Bewohner.

- **Bäume entlang der Straße**

Entsprechend der jeweiligen Verkehrsbedeutung sind straßenbegleitende mittelgroße bzw. kleinkronige Laubbäume vorgesehen.

Pro Straßenzug ist zur Wahrung eines durchgängigen Eindrucks jeweils nur eine Baumart zu pflanzen.

8. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Folgende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan sind als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt worden:

Schutzgut Boden

Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades:

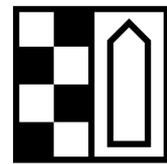
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich auf Grundflächenzahl gleich 0,35 und 0,25
- Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Wiederbegrünung der unbebauten Flächen zur Bodenverbesserung und zur Entwicklung des Bodens. Durch die Pflanzenwurzeln kommt es zu einer Lockerung des Bodens. Dies führt zu einer Verbesserung der Bodenstruktur.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Verzicht auf Mauern, bzw. Sockelmauern als Einfriedungen entlang der öffentlicher Verkehrsflächen, Festsetzung einer Bodenfreiheit von mindestens 5 cm bei Zäunen.

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des Niederschlagswassers im großzügig dimensionierten Straßenbegleitgrün der Sammelstraße
- teilweiser Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten, etc.
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in die natürliche Vorflut
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Schutzgut Luft / Klima

- weitestgehende Südausrichtung der Gebäudestellung
- Einbindung des Gebiets durch einen öffentlichen Grünzug
- Bindung für Gehölzpflanzungen zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation, zur Minderung der Schadstoffbelastung und zum Schutz vor Lärm und Beunruhigung.



Schutzgut Arten / Lebensräume

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Biotopvernetzung
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

Schutzgut Mensch / Wohnumfeld

- Gliederung des Gebiets durch zentralen Grünzug
- Bindungen für Gehölzpflanzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Ortsbild
- Naherholungsangebot im zentralen Grünzug
- Erschließung der Erholungseinrichtungen im zentralen Grünzug und der offenen Feldflur durch Fußwege.

9. Ausgleichsflächen und –maßnahmen

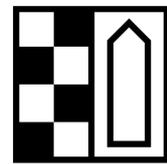
Für die Berechnung des Kompensationsbedarfs wurde nur der Teil des Baugebietes herangezogen, der zum heutigen Zeitpunkt als Außenbereich angesehen werden kann. Zum Innenbereich gehören die folgenden, heute bebauten Grundstücke und das ehemalige Betriebsgelände der Ziegelei:
Fl.Nr. 6, 7, 7/2, 7/3, 7/4, 251 und Teile der Fl.Nr. 7/4.

9.1 Berechnung des Kompensationsbedarfes für die geplante Bebauung:

betroffenes Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
 $13.292,89 \text{ m}^2 \times \text{Kompensationsfaktor } 0,2 =$ **2.658,58 m²**

betroffenes Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
 $20.585,99 \text{ m}^2 \times \text{Kompensationsfaktor } 0,5 =$ **10.293,00 m²**

Ausgleichsbedarf Baugebiet **12.951,58 m² = 1,29 ha**



9.2 Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Bebauung

Ortsrandeingrünung und öffentlicher Grünzug §
9 Nr. 2 (Kompensationsfaktor 0,85) **09.299 m²**

Ausgleichsmaßnahme extern
(Grundstück Nr. 448/1 Teilfläche 9,
Gemarkung Riedhausen, § 8 Nr. 3 und 5) **3.640 m²**

erforderliche Kompensationsflächen **12.947 m²** = 1,29 ha

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt im Plangebiet selbst und extern. Als Ausgleichsflächen im Plangebiet stehen weitgehend die Flächen der Ortsrandeingrünung und der öffentliche Grünzug mit einer Größe von 10.940 m² zur Verfügung.

Die für die externen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Teilfläche 9 des Grundstücks Fl.Nr.448/1 im Donauried ist 13.600 m² groß. Davon sind bereits 7.094 m² als Ausgleichsfläche für das Baugebiet "Riedhausen – Hinter den Gärten II" (BP Nr. 39) verbraucht. Zur Deckung des ermittelten Ausgleichsdefizits wird ein Anteil von 3.640 m² benötigt. Die verbleibenden 2.866 m² sind als Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 24.1 vorgesehen. Die Fläche ist im Besitz der Stadt und wird ab sofort in Grünland umgewandelt.

In der als Anhang beigefügten "Eingriffs- und Ausgleichsbilanz" des Büros Prechter + Schreiber, Nürtingen vom 15.03.2007, sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und berechnet worden.

Weil für dieses Bebauungsplangebiet weder bekannte Artennachweise, noch ein konkreter Verdacht vorliegen, wird auf eine Prüfung spezieller Arten verzichtet (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

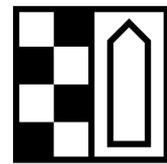
10. Gestaltungsvorstellungen

Die Festsetzung des steilen Satteldachs mit 42 – 48° Dachneigung und eines Baukörpers mit höchstens 2 Vollgeschossen, von denen das obere Vollgeschoss bereits im Dachraum liegt, orientiert sich an der traditionellen nordschwäbischen Hauslandschaft.

Die zwingend zweigeschossige Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraße sichert die südliche Straßenbegrenzung.

Die Festsetzung der Firstrichtungen bzw. Gebäudehauptrichtungen am Nord- und Südrand des Geltungsbereiches dient zum einen der Definition des Straßenraumes der Haupteerschließungsstraße und zum anderen der Verdeutlichung des nördlichen Siedlungsrandes.

Die Südorientierung der Hauptgebäude ist auch aus ökologischen Gründen (Nutzung der



Sonnenenergie) sinnvoll.

11. Immissionsschutz

Immissionen von Seiten der Staatsstraße im Norden und der Bundesstraße im Süden des Geltungsbereiches sind nicht zu erwarten. Die Schreinerei (Fl.Nr. 8) ist nach Süden orientiert und muss bereits auf vorhandene Wohnbebauung Rücksicht nehmen.

12. Altlasten

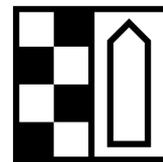
Im Abschnitt B) „Hinweise“ der textlichen Festsetzungen wird darauf hingewiesen, dass einerseits die Altlastenentsorgung abgeschlossen ist, andererseits aber weitere Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes werden gegebenenfalls weitere Maßnahmen, in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt zu treffen sein.

13. Flächenbilanz des Baugebietes

Bauflächen ca.	56.450,00 m ²	75,8 %
Gemeinbedarfsfläche Kindergarten ca.	934,00 m ²	1,3 %
Öffentl. Flächen ca.	17.012,00 m ²	22,9 %
<hr/>		
Gesamtfläche ca.	74.396,00 m ²	100,00 %

Stadt Günzburg, den 20.06.2007

Friedenberger



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Nornheim – Alte Ziegelei“ (Änderung der Zahl der Vollgeschosse, Dachform und –neigung)

Anlass der Änderung

Der überwiegende Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans setzt einen eingeschossigen Haustyp mit steilerem Satteldach für Einzelhausbebauung fest. Dies wird in der Begründung als landschaftsgebundener Haustyp der traditionellen nordschwäbischen Hauslandschaft bezeichnet. Diese gewünschte Bauform konnte wegen fehlender Nachfrage bis heute nicht realisiert werden.

Wiederholte Anfragen nach einer zweigeschossigen Bebauung mit flacherer Dachneigung unterschiedlichen Typs sowie ein bei der Stadt eingereichter Antrag auf Bauvorbescheid waren Auslöser für die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Städtebauliche Beurteilung und Begründung der Änderung

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortstrand des Ortsteils Nornheim. Es hat weder eine exponierte Lage (ehemalige Lehmabbaugrube) noch stellt es eine Ortsabrundung für den gewachsenen Ort dar.

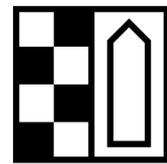
Gebäude in der Umgebung, das Montessori-Kinderhaus im Gebiet selbst sowie das Baufeld entlang der Dr.-Friton-Straße, am südöstlichen Baugebietsrand sind bereits zweigeschossig vorhanden bzw. festgesetzt.

Die städtebaulich sinnvolle Abgrenzung der mit dieser Änderung vorgesehenen zweigeschossigen zur weiterhin eingeschossigen Bebauung ist die Einbeziehung des Baufeldes westlich des zentralen Grünzuges (sechs Grundstücke), und die zwei Grundstücke nördlich der Straße Am Sonneneck. Die durch die Zweigeschossigkeit bedingte Erhöhung der Bebauungsdichte wird durch die Lage der Grundstücke entlang von Grünflächen gemildert. Die städtebauliche Ordnung wird durch die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit gewährleistet.

In Anlehnung an die Festsetzungen des **WA 2** werden nur geneigte Dächer festgesetzt und eine geringere Dachneigung von $12 - 30^\circ$. Dies gewährleistet eine größere Flexibilität im Angebot. Das Höchstmaß der Dachneigung wird so weit reduziert, dass die bisher und weiterhin mögliche Firsthöhe eines Satteldaches, Dachneigung $42 - 48^\circ$ nicht wesentlich überschritten wird.

Günzburg, den 29.03.2011

Friedenberger



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Nornheim – Alte Ziegelei“
(Änderung von Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und Dachform in Teilbereichen, Entfall der Wertstoffstation, geänderte Fuß- und Radwegführung, Ergänzungen der textlichen Festsetzungen)

Anlass der Änderung

Der westliche Teil des Baugebiets (1. Bauabschnitt) ist nahezu vollständig bebaut, so dass der 2. Bauabschnitt, östlich des zentralen Grünzuges erschlossen werden soll.

Die Feinplanung der Erschließungsplanung sowie die Überprüfung der festgesetzten Haustypen ergaben die nachstehend begründeten Änderungen.

Haustyp

Im Jahr 2010 wurde der 1. Bauabschnitt dahingehend geändert, dass in Teilbereichen eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Dach zulässig sein sollte. Die Nachfrage nach diesem Gebäudetyp ist weiterhin so groß, dass dieser auch im 2. Bauabschnitt angeboten werden soll.

Die städtebauliche Ordnung wird dadurch hergestellt, dass nur an den Rändern dieses Bauabschnitts eine zweigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Dach zulässig ist. Das südliche Baufeld entlang der Dr.-Friton-Straße wird in diesen Haustyp einbezogen. Deshalb wird auf die Festsetzung von Hausgruppen verzichtet. Auf die bisher festgesetzte Südausrichtung wegen der hohen Böschung zur Dr.-Friton-Straße hin wird verzichtet, um flexibel auf konkrete Baukonzepte mit sinnvoller Orientierung reagieren zu können.

Die Festsetzungen für eingeschossige Gebäude mit steilem Satteldach ("schwäbischer" Baustil) in den inneren Baufeldern bleiben wegen der Angebotsvielfalt bestehen und um eine gegenseitige Verschattung auf den relativ kleinen Grundstücken zu vermeiden.

Bisher sind im Bebauungsplan für den im "WA 1" vorgesehenen Haustyp höchstens zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Dies soll die in diesem ländlich geprägten Gebiet am Rand des Ortsteils Nornheim vorhandene lockere Bebauung fortführen und wird deshalb auch auf die in dieser Änderung festgesetzten Bauflächen "WA 5" angewendet.

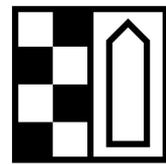
Öffentliche / Private Grünflächen

Bisher sind die Böschungen an den Baugebietsrändern als private Grünflächen festgesetzt. Am südlichen und östlichen Baugebietsrand des 2. Bauabschnitts sind die Böschungen sehr steil. Auch erfordern die Pflanz- und Pflegemaßnahmen dieser den Ausgleichsmaßnahmen zugeordneten Flächen eine aufwändige und dauerhafte Pflege. Deshalb werden der südliche und der östlichen Böschungsbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Am Böschungsfuß sind für die Pflege unbefestigte Wirtschaftswege erforderlich. Diese sind Teil der Grünflächen und werden im Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt. Die textlichen Festsetzungen werden hierzu ergänzt (§ 9 Nr. 1).

Fuß- und Radwege

Im Zuge der Erschließungsplanung des 2. Bauabschnitts wurde auch die bisher vorgesehene Führung der Fuß- und Radwege im Böschungsbereich untersucht. Auf den bisher am östlichen Baugebietsrand vor-



gesehenen Weg wird wegen der Böschungsproblematik verzichtet. Er ist zudem nicht erforderlich, weil eine Radwegführung über die Straßen des Baugebiets ausreichend ist.

Wertstoffstation, Wendeplatte am Ende der Sammelstraße

Der Kreisabfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises hat mitgeteilt, dass für den Ortsteil Nornheim keine zweite Wertstoffstation erforderlich ist.

Durch den Wegfall der Station kann die öffentliche Verkehrsfläche in diesem Bereich reduziert werden.

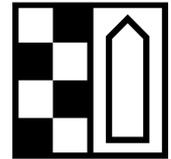
Bodenverunreinigungen

In der Begründung zur Erstaufstellung des Bebauungsplans wird unter Abschnitt B) "Hinweise" darauf hingewiesen, dass weitere Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können und dass im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes gegebenenfalls weitere Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt zu treffen sind.

Untersuchungen im Rahmen der weiteren Erschließung des Baugebietes haben ergeben, dass die Grundstücksflächen mit unbelastetem Bodenmaterial zu überdecken sind. Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Günzburg, den 31.03.2015

Friedenberger

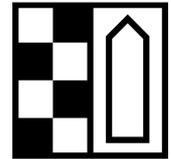


STADT GÜNZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 24

"NORNHEIM – ALTE ZIEGELEI"

**UMWELTBERICHT
GEM. § 2a BAUGB**



1. EINLEITUNG

Verfahren und Rechtsgrundlagen

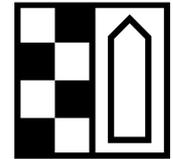
Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (§2a BauGB) beschrieben und bewertet werden; die Anlage zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Inhalt der Prüfung sind dabei die in §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB aufgelisteten Belange, soweit sie vorhersehbar und erheblich sind.

Die Stadt legt dazu zu jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (Scoping). Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die Stadt Günzburg liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, dessen Inhalte zu berücksichtigen sind.

Den Beurteilungsmaßstäben der einzelnen Funktionen und Schutzgüter liegen folgende einschlägige Fachgesetze und Rechtsnormen zugrunde:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2004
- Naturschutzgesetz Bayern (BayNatSchG) 2005
- Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) 2001
- Bodenschutzgesetz Bayern (BayBodSchG) 1999
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 2002
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 2002
- Wassergesetz Bayern (BayWG) 2005
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1993
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) 1998
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 1987

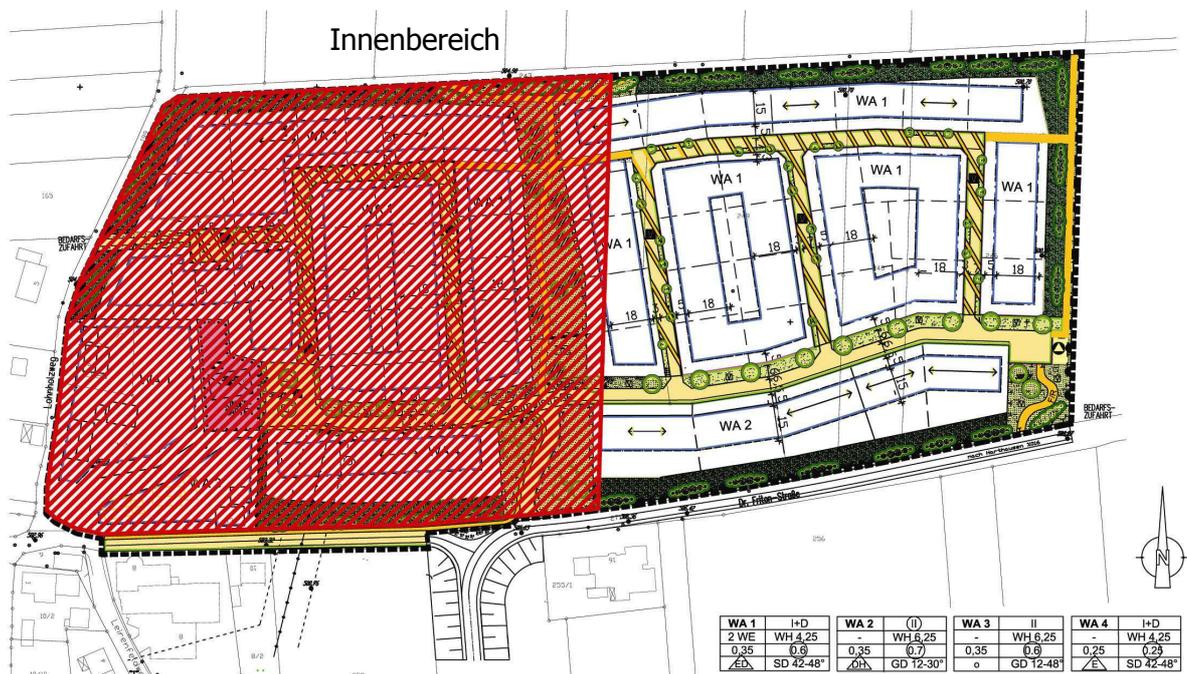


1.1. BESCHREIBUNG DES STANDORTS

1.1.1 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMS

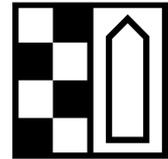
Nornheim ist ein Stadtteil von der großen Kreisstadt Günzburg und liegt in der Region Nördliches Alpenvorland.

Der verfahrensgegenständliche Geltungsbereich befindet sich nordöstlich der Ortslage von Nornheim. Er wird begrenzt im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch die Dr. Friton-Strasse und im Westen durch den Lohnholzweg. Der Geltungsbereich deckt sich weitgehend mit dem Areal der früheren Nornheimer Ziegelei und deren Tonabbauflächen, diese liegen bis zu 5,5 m tiefer als die angrenzenden Strassen, Wege und landwirtschaftliche Flächen. Der Umgriff beinhaltet im Südwesten ein Montessori-Kindergarten im ehemaligen Verwaltungsgebäude, zwei ältere Wohngebäude und ein neues Einfamilienhaus. Die Gesamtgröße beträgt $74.396 \text{ m}^2 = 7,44 \text{ ha}$. Davon sind 4,06 ha Innenbereich. Für diese Fläche ist keine Umweltprüfung notwendig.



1.1.2 VORGABEN DER REGIONALPLANUNG UND DER VORBEREITENDEN BAULEITUNG

Regionalplan



Bebauungsplan Nr. 24 „Nornheim – Alte Ziegelei Begründung und Umweltbericht Arbeitsfassung inkl. 1. und 2. Änderung

Die große Kreisstadt Günzburg ist Mittelzentrum in der Region Donau – Iller und liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg – Ulm , Günzburg- Ingolstadt und Günzburg-Mindelheim.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg sieht für den Geltungsbereich bauliche Nutzung Wohnbauflächen vor.

„Nornheim (einstmals Ökonomie der Herrschaft Reisensburg) am Achsenkreuz zweier sich schneidender Wege , organisch gewachsene Siedlung, ist mit Obstbaumwiesen gut durchgrünt und in die Flurlandschaft eingebunden....“

Auszug aus dem Textteil Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Stand März 1993.

1.1.3 LANDSCHAFTLICHE GEGEBENHEITEN

Naturraum

Der Stadtteil Nornheim liegt in der Region Nördliches Alpvorland, auf der Nornheimer Platte. Diese Platte steigt bis 510 m ü NN an und weist nach Westen bis zur Günzleite eine Höhenunterschied bis zu 50 m auf. Die Reisensburger Senke, der Riembach und der Deffinger Bach gliedern diese Platte durch ihre Erosion.

Relief

Der höchste Punkt liegt auf der Dr. Friton-Strasse im Südosten, Richtung Harthausen mit 506,87 m üNN. Bedingt durch den Tonabbau liegt das Planungsgebiet zwischen 3 und 5,5m unter dem ursprünglichen Gelände

Geologie:

Bis in eine Tiefe von 1,0 m stehen in Eintiefungen Decklehme sowie gering mächtige Auffüllungen (Ziegel und Schlackenreste) an. Unter den Deckenlehmen folgen die älteren Deckschotter bis zu einer Tiefe von ca. 8,0 m unter GOK. Danach stehen die Schichten der Oberen Süßwassermolasse (Tertiär) an.

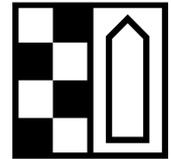
Böden:

Bodenart ist sandiger oder toniger Schluff.

Gewässer und Grundwasser:

Gewässer sind im Gebiet keine vorhanden. Grundwasser ist in den relevanten Flurabständen bis 3,0 m nicht zu erwarten, allenfalls ist mit Schicht- oder Sickerwasser zur rechnen.

Klima:



Bebauungsplan Nr. 24 „Nornheim – Alte Ziegelei Begründung und Umweltbericht
Arbeitsfassung inkl. 1. und 2. Änderung

Das Planungsgebiet gehört generell zum Klimabezirk der Donau-Iller-Lech-Platten. Hinsichtlich der Niederschläge wirkt sich der Bereich des Regenschattens der Alb noch mit aus. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7 bis 8°C. Im Juli wird das Niederschlagsmaximum (90-100mm) erreicht, Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt: 730 mm.

Schutzgebiete:

Im Untersuchungsraum sind keine Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Naturdenkmale oder geschützte Biotope vorhanden.

Potentiell natürliche Vegetation:

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Eichen-Hainbuchen-Wald.

Landschaftsbild:

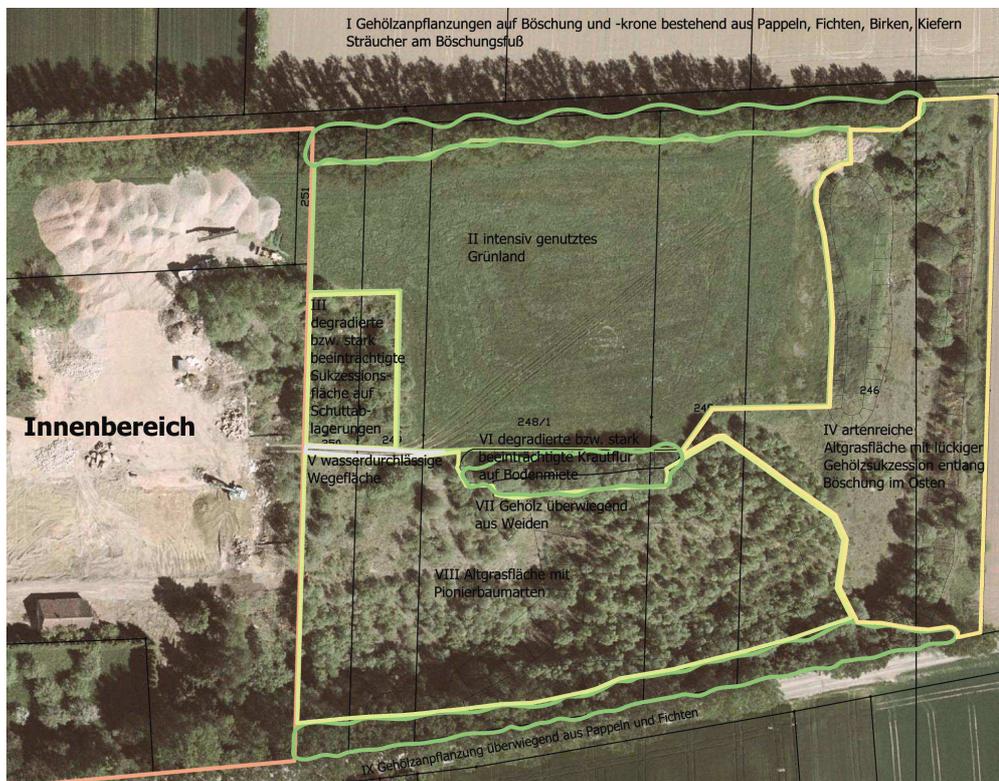
Der Geltungsbereich ist auf den Böschungen und den Böschungskronen umstanden von Pappeln, Fichten, Birken, Kiefern und Sträuchern. Somit ist der Höhenunterschied der Abbaufäche und die unnatürliche Topographie von der freien Landschaft (Norden) kaum wahrnehmbar. Innerhalb des Umgriffs unterscheidet sich das Bild von intensiv genutztem Grünland bis Altgrasflächen mit Pionierbaumarten. Die standortuntypischen Gehölze deuten auf die künstliche Landschaftsveränderung hin.

Fauna:

Der Gehölzsaum im Böschungsbereich wird von den üblichen Vogelarten des Siedlungsrandes teilweise als Brutstätte angenommen. Auf das Vorkommen besonders geschützter Arten gibt es keine Hinweise.

Aktuelle Nutzung:

Im Nördlichen Bereich befindet sich intensiv genutztes Grünland. Östlich und südlich liegen Sukzessionsflächen in unterschiedlichen Stadien.

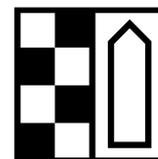


1.2. DATENBESTAND / VORLIEGENDE GUTACHTEN ZUM STANDORT UND ZUR PLANUNG

Aussagen zu übergeordneten Fachplanungen sind dem Bebauungsplan sowie den Dokumentationen zur Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen. Es wird keine Notwendigkeit gesehen für die Erstellung weiterer Fach-Gutachten.

1.3. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGS-PLANS

In den 80er- Jahren wurde der Betrieb der Ziegelei in Nornheim eingestellt. Einzelne Betriebsgebäude wurden zeitweilig durch Handwerksbetriebe genutzt; das Verwaltungsgebäude der Ziegelei wurde in einem Montessori-Kindergarten umgewandelt. Die Zufahrt zur Ziegelei, die aus der Kreuzung Dr. Friton-Strasse / Lohnholzweg über das Privatgrundstück Fl. Nr. 6 geführt wurde, wurde geschlossen, da ein nutzungsbezogenes Fahrrecht gegeben war. Das Ziegeleigelände wurde deshalb über eine provisorische Zufahrt im Nordwesten erschlossen. Das Gelände entwickelte sich im Laufe der Jahre zu einer unansehnlichen Gewerbebrache. Im Frühjahr 2002 wurde



die leerstehende Bausubstanz beseitigt. Die Stadt Günzburg will das Gesamtgelände bedarfsge-
recht einer neuen geordneten Wohnbebauung zuführen.

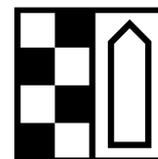
2. VORAUSSICHTLICH ZU ERWARTENDE WIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen werden getrennt nach ihren Ursachen in
bau-, anlage-, und betriebsbedingt aufgeführt.

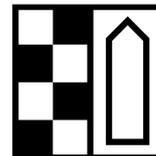
Baubedingt sind hier Wirkfaktoren, die temporär während der Bauphase auftreten. Anlagebe-
dingt sind alle vom Vorhaben ausgehenden dauerhaften Effekte, die spezifisch durch die Anlage
selbst bedingt sind. Hierbei handelt es sich in der Regel um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren.
Betriebsbedingt sind dauerhafte Wirkfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit der Wohnbebauung
zusammenhängen.

Die im Planungsgebiet zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachfolgend tabellarisch und
schutzgutbezogen und zusammenfassend aufgeführt. Aus den voraussichtlich relevanten Wir-
kungsbereichen sind die Inhalte der Umweltprüfung abgeleitet (Scoping).

Schutzgut / Umwelt- schutzbelang Gesetzliche Ziele	Hier relevanter Wir- kungsbereich	Scoping
---	--	----------------



<p>Mensch / Bevölkerung Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Erholung</p>	<p>Lärm allgemein Verkehrslärm Gewerbelärm</p>	<p>Generell: Einhaltung der DIN 18005-Werte in der WANachbarschaft Hinweis auf Vorbelastung B 10 und St 2028 Bewertung Bestand / Planung -kein Fachgutachten erforderlich-</p>
<p>Tiere und Pflanzen Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt. Entwicklung von Biotopen</p>	<p>Flächenverlust Änderung der Standortverhältnisse Verlärmung, Störung</p>	<p>Bestandsplan Vegetation im Geltungsbereich Keine Schutzgebiete im Wirkungsbereich Keine Natura 2000 Gebiete Bewertung Bestand / Planung (E-/A-Bilanz vorhanden) -kein Fachgutachten erforderlich-</p>
<p>Boden Sicherung und Wiederherstellung der Bodenschutzfunktionen Vermeidung nachhaltiger Einwirkungen Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</p>	<p>Versiegelung Schadstoffe, Altlasten Beeinträchtigung der Bodenfunktionen</p>	<p>Kein Vermerk im Altlastenkataster Bewertung Bestand / Planung -Baugrundgutachten vom 18.10.1995 liegt vor- -keine weiteren Fachgutachten erforderlich-</p>
<p>Wasser Erhalt und Reinhaltung von Oberflächenwasser Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers</p>	<p>Änderung der Wasserführung Änderung der Sickerkapazität Schadstoffbelastungen Veränderung des Grundwasserflurabstands Abriegelung</p>	<p>Trennsystem mit Oberflächenwasserversickerung im Geltungsbereich Klären des Grundwasser-Flurabstandes, der Strömung und des Gefährdungspotentials (Schadstoffe), baulicher Eingriff in Grundwasser Bewertung des Bestandes und der Planung -kein Fachgutachten erforderlich, Aussagen des Baugrundgutachten genügen-</p>
<p>Luft</p>	<p>Belastungen durch Schadstoffe und Gerüche</p>	<p>Darstellung der Luftaustauschverhältnisse und ggf. Belastungen Bewertung des Bestands und der Planung -kein Fachgutachten erforderlich-</p>
<p>Klima Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas</p>	<p>Thermische Belastungen Verwirbelungen</p>	<p>Allg. Klärung der mikroklimatischen Verhältnisse Bewertung des Bestands und der Planung -kein Fachgutachten erforderlich-</p>



3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1. BEWERTUNG BESTAND UND PLANUNG

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt anhand einer 3-stufigen Bewertungsskala (gering, mittel, hoch).

3.1.1 SCHUTZGUT MENSCH

Im Rahmen des Umweltberichtes beschränkt sich die Betrachtung des Schutzguts Mensch auf seine Gesundheit, sein Wohlbefinden und seine Lebensgrundlage.

LÄRM

Sachlage

Das Landratsamt Günzburg hat im Schreiben vom 13.06.2003 (Anlage) anhand einer überschlägigen Lärmberechnung unzumutbare Lärmeinwirkungen durch den Strassenverkehr auf der Staatsstrasse 2028 als auch auf der Bundesstrasse 10 als nicht zu erwarten eingestuft. Zur Beurteilung des Kriteriums Lärmbelastung gelten hier grundsätzlich anerkannte Normen wie die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Mit einer Überschreitung der dort angegebenen Werte ist nicht zu rechnen.

Vorhandene Belastung

- Verkehrslärm der Staatsstrasse 2028 und der Bundesstrasse 10

ERHOLUNG

Das Gebiet ist nicht Teil einer Erholungslandschaft und ist nicht durch Rad- oder Wanderwege tangiert. Das Landschaftsbild ist nicht erholungsrelevant.

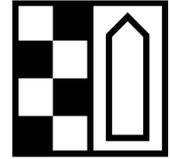
Bewertung/ Empfindlichkeit

Zusammenfassend stellt sich das Gebiet als geringwertig für die Erholungseignung dar. Das Gebiet ist für die Bevölkerung nicht erschlossen und birgt durch die Unebenheiten Gefahren. Die vorhandene Lärmbelastung widerspricht nicht dem Planungsziel „Allgemeines Wohngebiet“.

Durch die Planung wird Wohnraum geschaffen.

Durch einschränkende Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich Gebäudehöhe ist eine erhebliche Störung des Orts- und Landschaftsbilds vermeidbar.

Die Auswirkungen der Planung sind bezüglich Schutzgut Mensch gering erheblich.



3.1.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Sachlage

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde im östlichen Teil eine Bestandskartierung durchgeführt. Der westliche Teil wird als Innenbereich betrachtet und braucht daher keine Biotopbewertung.

Danach liegen im Bestand folgende Biotoptypen vor:

1. Intensiv genutztes Grünland
2. Degradierete bzw. stark beeinträchtigte Brach- und Sukzessionsflächen
3. Wasserdurchlässige Wegeflächen
4. z.T. nicht standortgemäße Gehölzanpflanzungen
5. Ruderalflächen, Brachflächen (> 5 Jahre)

Das intensiv genutzte Grünland und die Brachflächen haben ca. den selben Flächenanteil.

Vorhandene Belastung

Die Vornutzung durch die Ziegelei ermöglichte erst eine Ansiedlung von Ruderalarten. Der Abbau von Ton hat eine Umschichtung des Bodens mit sich gebracht.

Bewertung / Empfindlichkeit

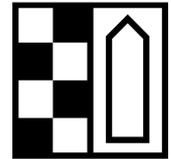
Das „intensiv genutzte Grünland“ ist schutzgutbezogen wenig bedeutsam, so dass dem Geltungsbereich in die Kategorie „mittlere naturschutzfachliche Bedeutung“ einzustufen ist. Die vorliegenden Biotopstrukturen lassen auf eine eher geringbedeutende Artendichte und –varianz schließen.

Die im Gebiet vorkommenden Lebensräume sind in ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft von geringer Bedeutung. Jedoch können durch die Vorgeschichte des Standorts die Biotoptypen an anderer Stelle nicht wieder hergestellt werden.

Die Zerschneidung von Wanderungswegen und Biotopvernetzungen spielt im vorliegenden Fall keine Rolle.

Die Planung sieht Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor, die schutzgutbezogen ausgleichend wirken.

Die Schwere des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Biotope relativiert sich durch die geringen Biotopqualitäten im Bestand. Der Eingriff wird im Gebiet selbst und auf externen Flächen im Dornried ausgeglichen.



Die Auswirkungen der Planung bezüglich Schutzgut Tiere und Pflanzen sind von mittlerer Bedeutung.

3.1.3 SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT

Sachlage

Die biologische Vielfalt ist maßgeblich abhängig vom Strukturreichtum einer Landschaft. Je mehr Strukturen vorhanden sind, desto verschiedene Biotope können sich bilden und bestehen und einer großen Anzahl an Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten. Die Strukturvielfalt ist damit einer der wichtigsten Indikatoren zur Bestimmung der Artendichte und –varianz. Aufgrund der vorhandenen von Menschen geschaffenen Strukturen und einfältigen Lebensbedingungen muss von einer geringen Vielfalt des vorhandenen Artenspektrums ausgegangen werden.

Das Vorkommen besonders geschützter, gefährdeter oder seltener Arten im Planungsgebiet kann nach derzeitigem Sachstand ausgeschlossen werden.

Bewertung / Empfindlichkeit

Vor allem in Anbetracht der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der intensiv genutzten Wiese, der teilweise vorhandene Bebauung und der Sukzessionsflächen weist das Planungsgebiet eine sehr geringe Vielfalt an Lebensräumen auf.

Im Sinne der im Kapitel 3.1.2 „Tiere und Pflanzen“ ausgeführten Bedingungen, wird die Bedeutung der biologischen Vielfalt insgesamt als „gering“ eingestuft.

Die Auswirkungen der Planung bezüglich Schutzgut Biologische Vielfalt sind von geringer Bedeutung.

3.1.4 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Sachlage

Die auf den umliegenden Ackerflächen entstehende Kaltluft fließt langsam Richtung Donautal ab. Das Planungsgebiet selbst in ein „Becken“ und somit Kaltluftstausee. Die einströmende Kaltluft kann nur an der Ecke Dr. Friton-Strasse / Lohmholzweg aus dem „Becken“ entweichen und Richtung Ortsmitte abfließen.

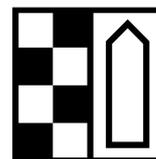
Vorhandene Belastung

Die ehemalige Ziegelei hat durch Produktion Emissionen verursacht.

Die Emissionen der geplanten Wohnbebauung durch Hausbrand und Verkehrsaufkommen werden demgegenüber durch Eintreten der Planung nicht vermehrt.

Bewertung / Empfindlichkeit

Die geplante Bebauung wirkt sich kaltluftabflusshindernd aus. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima.



Bebauungsplan Nr. 24 „Nornheim – Alte Ziegelei Begründung und Umweltbericht
Arbeitsfassung inkl. 1. und 2. Änderung

Verdunstungsrelevante Teile von Natur und Landschaft mit klimaausgleichender Wirkung gehen durch Bodenversiegelung verloren. Eine verstärkte Aufheizung der Flächen wird minimiert, da ein Grünzug und eine gute Ein- und Durchgrünung des Gebiets geplant ist. Außer diesen kleinklimatischen Veränderungen sind ungünstige Auswirkungen auf die klimatische Situation und wesentliche Veränderungen im Luftaustausch durch bauliche Hindernisse nicht zu erwarten. Es besteht eine geringe Empfindlichkeit des Schutzguts Klima gegenüber Eintreten der Planung.

Die Auswirkungen der Planung bezüglich Schutzgut Luft und Klima sind von geringer Bedeutung.

3.1.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Sachlage

Ackerflächen prägen das Landschaftsbild rund um Nornheim. Durch den Bewuchs der Böschungen und vor allem der Böschungsoberkanten ist das Gebiet nicht einsehbar. Es ist durch den Lohnholzerweg im Westen erschlossen. Eine innere Erschließung ist nicht vorhanden. Positive Ausblicke aus dem Gebiet bieten sich aufgrund der Topografie nicht. Ein Fernblick oder Ausblick ist nicht gegeben.

Vorhandene Belastung:

Die Reliefveränderung und der Bewuchs wirken landschaftsfremd

Bewertung / Empfindlichkeit

Im Gebiet befinden sich nur wenige Biotopstrukturen, so dass auch keine positive landschaftsräumliche Gliederung gegeben ist. Vor dem Hintergrund eines deutlichen Mangels an Elementen mit landschaftstypischem und –prägendem Charakter ist der anthropogene Einfluss deutlich sichtbar. Das Gebiet ist nicht einsehbar. Die Naturnähe des Geländes mit angrenzenden Siedlungsflächen ist sehr gering. Die Zugänglichkeit ist im östlichen Teil nicht gegeben. Nutzungseinrichtungen wie Sitzgelegenheiten oder Wege sind nicht vorhanden.

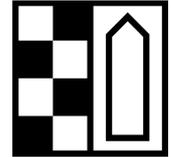
Der Landschaftsbildwert ist im Bestand als geringbedeutend zu betrachten. Durch den Höhenunterschied des Geltungsbereiches wird die Bebauung nicht als dominant erscheinen. Die vorhandene Eingrünung soll in standorttypische Form umgewandelt werden. Nach Umsetzung der Planung wird das Gebiet eingegrünt sein. Die geplante Wohnbebauung wird das westlich angrenzende Wohngebiet arrondieren.

Zusammenfassend stellt sich das Gebiet als gering bedeutend für das Schutzgut Landschaft dar.

Die Auswirkungen der Planung bezüglich Schutzgut Landschaft sind von geringer Bedeutung.

3.1.6 SCHUTZGUT BODEN

Sachlage



Bebauungsplan Nr. 24 „Nornheim – Alte Ziegelei Begründung und Umweltbericht
Arbeitsfassung inkl. 1. und 2. Änderung

Im gesamten Gebiet wurde über eine lange Zeit in den natürlich gewachsenen Boden eingegriffen. Einerseits wurde Ton abgebaut (3-5m), zum anderen wurde mit Schluff, Steinen, Ziegelresten und Schlackenresten teilweise wieder aufgefüllt.

Durch den Betrieb der Ziegelei gab es beträchtliche Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden. Durch die Aufsiedlung werden erneut Flächen versiegelt. Altlasten wurden beseitigt. Verunreinigtes Bodenmaterial wurde ausgekoffert. Die Fläche wurde am 22.08.2002 aus der förmlichen Behandlung als Altlast entlassen (Verbesserung). In Bereichen mit verbliebenen Restbelastungen wird die Auffüllung mit nicht kontaminiertem Material voraussichtlich 1,20 – 1,30 m betragen.

Mit Stoffeinträgen in den Bodenwasserhaushalt ist nur in geringem Umfang zu rechnen. Einträge durch Reifenabrieb, Öl- und Schmierstoffe sind in sehr geringem Maß zu erwarten.

Bewertung / Empfindlichkeit

Im Planungsgebiet sind Verluste für alle Bodenfunktionen zu erwarten. Es bestehen jedoch nur geringe Empfindlichkeiten gegenüber Versiegelung und Verdichtung.

Die Auswirkungen der Planung bezüglich Schutzgut Boden sind von geringer Bedeutung.

3.1.7 SCHUTZGUT WASSER

Sachlage

Das vorliegende Baugrundgutachten vom Oktober 1995 des Instituts für Materialprüfung, Dr. Schellenberg Ing. GmbH, Leipheim gibt über den Grundwasserabstand aufgrund durchgeführter Bohrungen Auskunft. Das Grundwasser ist 5,2 m unter Geländeoberkante eingespiegelt worden.

Vorbelastungen sind nicht bekannt.

Bewertung / Empfindlichkeit

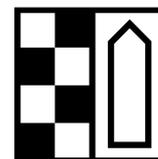
Das hohe Puffervermögen des vorhandenen Bodens führt zu einer eher geringen Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverunreinigungen.

Die Auswirkungen der Planung bezüglich Schutzgut Wasser sind von geringer Bedeutung.

3.1.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Bereich des geplanten Bauvorhabens sind keine derartigen Schutzgüter bekannt.

3.1.9 WECHSELWIRKUNGEN



Weitere nachteilige Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen und bewerteten Schutzgütern sind durch die geplanten Eingriffe nicht zu erwarten. Insbesondere werden bei Zusammenschau der Auswirkungen keine weiteren negativen Summationsfolgen erkennbar.

4. ZUSAMMENSTELLUNG ERHEBLICHKEITSPRÜFUNG

Die Empfindlichkeiten gegenüber Eintreten der Planung stellen sich wie folgt dar:

	Empfindlichkeit gegenüber Eintreten der Planung
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	mittel
Biologische Vielfalt	gering
Luft und Klima	gering
Landschaftsbild und Erholung	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine

Die Kriterien zur Beurteilung der Beeinträchtigungserheblichkeit der einzelnen Schutzgüter leiten sich ab aus der vorangegangenen Schutzgüterbeschreibung und –bewertung.

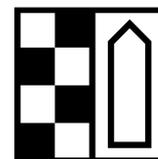
Ausschlaggebend zur Ermittlung der Erheblichkeit ist die Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Umsetzung der Planung.

- Als erheblich beeinträchtigt werden Schutzgüter mit „mittlerer“ oder „hoher“ Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben eingestuft. Demnach sind durch die Umsetzung des Planungsgebiets nur das Schutzgut Tiere und Pflanzen erheblich beeinträchtigt.

5. ENTWICKLUNGSPROGNOSE

5.1. EINTRETEN DER PLANUNG

Das erheblich beeinträchtigte Schutzgut Arten und Biotope erfährt hauptsächlich den Verlust von Flächen. Die Eingriffsintensität wird mit Hilfe von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen



reduziert. Darüber hinaus erfolgt die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Im Vorgriff auf die Untersuchung der Planung wurden Altlasten beseitigt.

5.2. NICHT EINTRETEN DER PLANUNG

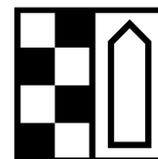
Erfolgt die Umsetzung der Planung nicht, bleibt voraussichtlich die aktuell praktizierte Nutzung erhalten, d.h. landwirtschaftliche Verwendung des Grases und weitere Sukzession auf den restliche Flächen.

6. WIRKUNGSANALYSE

Im folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das erheblich beeinträchtigte Schutzgut beschrieben und die sich daraus ergebenden Konflikte erläutert. Die Betroffenheit bezieht sich jeweils auf die gesamte Fläche des Geltungsbereichs. Für einige Wirkungen werden gemäß der Zusammenstellung im Kapitel 3.1 zusätzlich Differenzierungen in der Betroffenheit von Teilräumen vorgenommen.

6.1. TIERE UND PFLANZEN

Wirkfaktor/ Konfliktfaktor	Beeinträchtigungen	Qualitative und quantitative Dimensionen der Beeinträchtigung
Flächenversiegelung und – umwandlung (bau- und anlagebedingt)	Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen	Häufig Intensiv genutztes Grünland, Altgrasbestand
Zerschneidung (bau- und anlagebedingt)	Trennung von Lebensräumen der Tier- und Pflanzenwelt durch Wanderungshindernisse	Der Artenaustausch zwischen wird nicht beeinträchtigt.
Schadstoffeintrag (bau- und betriebsbedingt)	Veränderung der Standortbedin- gungen für Pflanzen und Tiere durch Schadstoffanreicherung	Durch die Wohnnutzung des geplanten Gebiets ist mit nur geringem Schadstoffeintrag durch Verkehr, Hausbrand und Einträge durch Reifenabrieb, Öl- und Schmierstoffe zu rechnen.
Lärm (bau- und betriebsbedingt)	Störungen der Habitatqualitäten in der Umgebung des Planungs- gebiets	Die Vorbelastung ist durch angrenzende Gewerbe- und Wohngebiete bereits gege- ben. Die Steigerung der Zahl der Lärmemittenten ist vor diesem Hintergrund als ge- ringbedeutend einzustufen.
Schäden in der Tier- und Pflanzenwelt (baubedingt)	Mechanische Verletzungen von Flora und Fauna	Schäden an bestehen Land- wirtschaftlichen Flächen im Norden sind zu vermeiden. (Pflanzbindung)



Nächtliche Beleuchtung (betriebsbedingt)	Störung der nächtlichen Dunkelheit	Analog zum Faktor Lärmbelastung ist auch hier die zu erwartende zusätzliche Belastung vor dem Hintergrund des Bestands als unerheblich zu sehen.
Schutzstatus	Gefährdung oder Zerstörung von geschützten Arten und Habitaten	Es liegen im Planungsgebiet keine geschützten Habitatstrukturen vor.

Vermeidung und Verminderung während der Bauphase ist durch Präventionsmaßnahmen wie den Verzicht auf die Befahrung nasser Böden, die schichtgerechte Lagerung und den Massenausgleich von Bodenaushub im Gebiet, sachgerechte Wartungs- und Kontrollmaßnahmen der Baustellenfahrzeuge und Maschinen und den Einsatz von leichten Baumaschinen zu erreichen.

7. AUSGLEICH

Das vorgeschlagene Ausgleichskonzept (s. Begründung zum Bebauungsplan) wird hier zusammenfassend dargestellt. Die Maßnahmen sind geeignet, im Geltungsbereich Eingriffe zu vermindern und auszugleichen. Außerhalb des Gebiets werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.1. VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG

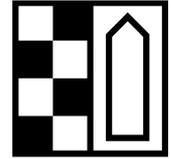
7.1.1 SCHUTZGUT BODEN

Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich WA auf Grundflächenzahl gleich 0,35
- Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Wiederbegrünung der unbebauten Flächen zur Bodenverbesserung und zur Entwicklung des Bodens. Durch die Pflanzenwurzeln kommt es zu einer Lockerung des Bodens. Dies führt zu einer Verbesserung der Bodenstruktur.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Verzicht auf Mauern bzw. Sockelmauern als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, Festsetzung einer Bodenfreiheit von 5 cm bei Zäunen

7.1.2 SCHUTZGUT WASSER

- Rückhaltung des Niederschlagswassers im großzügig dimensionierten Straßenbegleitgrün entlang der Sammelstraße



Bebauungsplan Nr. 24 „Nornheim – Alte Ziegelei Begründung und Umweltbericht
Arbeitsfassung inkl. 1. und 2. Änderung

- teilweiser Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten, etc.
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in die natürliche Vorflut
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

7.1.3 SCHUTZGUT LUFT / KLIMA

- weitestgehende Südausrichtung der Gebäudestellung
- Einbindung des Gebiets durch einen öffentlichen Grünzug
- Bindungen für Gehölzpflanzungen zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation, zur Minderung der Schadstoffbelastung und zum Schutz vor Lärm und Beunruhigung

7.1.4 SCHUTZGUT ARTEN / LEBENSRAUME

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Biotopvernetzung
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

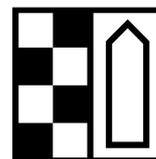
7.1.5 SCHUTZGUT MENSCH / WOHNUMFELD

- Gliederung des Gebiets durch zentralen Grünzug
- Bindungen für Gehölzpflanzungen zur Minimierung der Auswirkungen auf das Ortsbild
- Naherholungsangebot im zentralen Grünzug
- Erschließung der Erholungseinrichtungen im zentralen Grünzug und der offenen Feldflur durch Fußwege

7.2. AUSGLEICHSMABNAHMEN IM GEBIET

7.2.1 ORTSRANDEINGRÜNUNG UND ÖFFENTLICHER GRÜNZUG

Innerhalb des Gebiets werden die gem. §8 Abs. 1 gekennzeichneten Flächen (Ortsrandeingrünung und öffentlicher Grünzug) als Ausgleichsflächen herangezogen. Die Ortsrandeingrünung erfolgt mittels Festsetzung auf privaten Grünflächen als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Zudem sind Pflanzgebote für Strauchgruppen festgesetzt.



Der öffentliche Grünzug beinhaltet Pflanz- und Rasenflächen mit einem Pflanzgebot für mittelgroße Einzelbäumen.

7.3. AUSGLEICHSMABNAHMEN EXTERN (DONAURIED)

7.3.1 EXTENSIVIERUNG

Auf einer externen Ausgleichsfläche werden auf gesicherten Fläche Ausgleich stattfinden. Es soll aus ackerbaulicher Nutzung ungedüngte Wirtschaftswiesen entwickelt werden. Somit ist der Ausgleich gewährleistet.

8. SONSTIGE UMWELTBELANGE

8.1. SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWASSER

8.1.1 ABFALL

Mit dem anfallenden Abfall ist sachgerecht zu verfahren. Es gelten die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes 1994 (KrW-/AbfG). Erhebliche Umweltauswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

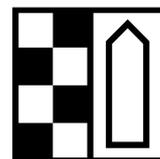
8.1.2 ABWASSER

Für die Abwasserentsorgung und die Behandlung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation in die Dr. Friton-Strasse abgeleitet.

Das anfallende Regenwasser auf den Strassenflächen wird in einer Versicherungsanlage versichert. Diese Anlage befindet sich im öffentlichen Grünzug (Obstbaumwiese) im Baugebiet. Das Wasser wird über ein Rigolensystem mit vorgeschalteter Sedimentationsanlage der Versicherungsanlage zugeführt.

Auf den privaten Grundstücken sollen ebenfalls Sickerschächte vorgesehene werden, damit das dort anfallende Regenwasser dezentral versickert werden kann.



8.2. NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Grundsätzlich wünschenswert ist der Einsatz erneuerbarer Energieträger. Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Entwicklung zeitgemäßen Bauens sind neben der Möglichkeit von Fotovoltaikanlagen und Warmwasserkollektoren auch andere zukunftssträchtige Techniken wie Holzpellets, Wärmepumpe und Solarthermie zu empfehlen. Gesetzlich verankert ist der Einsatz erneuerbarer Energieträger als übergeordnetes Ziel im § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB.

8.3. ERHALTUNG DER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT

Die bislang gegebene Minimalbelastung der Luft wird auch zukünftig nicht wesentlich erhöht.

9. MONITORING

Zu prüfen sind die erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund des Eintretens der Planung. Diese können verschiedene Hintergründe haben:

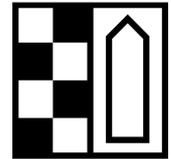
- Erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund von Prognosen
- Erhebliche Umweltauswirkungen wegen fehlendem Vollzug einzelner Festsetzungen
- Zum Zeitpunkt der Abwägung nicht bekannte erhebliche Umweltauswirkungen (Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen nach § 4c)

In der Planungspraxis gilt es vorhandene Instrumente und Daten zu nutzen und sinnvoll zu interpretieren. Deshalb wird die Stadt –um Doppelarbeit zu vermeiden- bei der Festlegung der Monitoringmaßnahmen die für den jeweiligen Umweltbelang zuständige Fachbehörde (Abteilungen des Landratsamts Günzburg) miteinbeziehen und in enger Abstimmung ein gemeinsames System der Überwachung entwickeln. Die Stadt stellt sicher, dass die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen planmäßig umgesetzt und dass deren Bestand und Pflege in regelmäßigen Abständen kontrolliert wird.

10. ZUSAMMENFASSUNG

Erheblich beeinträchtigte Schutzgüter im Sinne des Gesetzes sind Arten und Biotope.

Die aufgezeigten Maßnahmen sind geeignet, die Auswirkungen der Planung so zu minimieren, dass keine gesetzwidrige Beeinträchtigung entsteht. Es werden außerhalb des Geltungsbereichs Kompensationsmaßnahmen erforderlich.



Stadtbauamt, den 20.06.2007

Friedenberger