

<b>WA 2</b>	<b>0,4</b>
<b>a</b>	FD, SD, WD, DN 0° bis 40°
<b>II</b>	WH max. = 6,50 m

<b>WA 1</b>	<b>0,4</b>
<b>o</b>	FD, SD, WD, DN 0° bis 40°
<b>II</b>	WH max. = 6,50 m

Radius toxische Belastung

Radius mechanische Belastung

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Schulstraßenweg

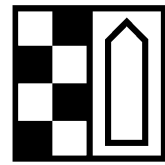
Rußbaumweg

Ortsstr.

HsNr. 24

HsNr. 26





## **Bebauungsplan Nr. 64 "Zwischen Bahnline Günzburg und der Straße Am Rain"**

### **Textliche Festsetzungen**

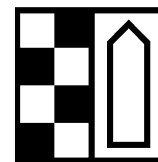
Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

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

für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan:

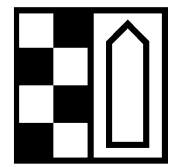
Bestandteile dieses Bebauungsplans sind

- die beigefügte Planzeichnung vom 09.03.2022
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A) und Hinweise (Teil B),
- die Begründung sowie der Umweltbericht in der Fassung vom 09.03.2022
- die schalltechnische Untersuchung des Büros igiConsult in der Fassung vom 03.06.2020 sowie die Ergänzende Stellungnahme vom 02.10.2020
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom 29.05.2019
- das Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände des TÜV Süd mit Stand vom 19.12.2017



## A) Festsetzungen





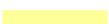
Plan-zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	<b>Geltungsbereich</b>
		1	1	Im Einzelnen erfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Wasserburg: Flurstück Nr. 92/8 Flurstück Nr. 92/20 Flurstück Nr. 92/23 Flurstück Nr. 93/5 Flurstück Nr. 93/8 Flurstück Nr. 93/9 Flurstück Nr. 93/11 Flurstück Nr. 93/12  Maßgeblich ist die in der Planzeichnung eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
---	<b>Grenze des Plangebietes</b> §9 Abs. 7 BauGB	1	2	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
		2	0	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
<b>WA</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> § 4 BauNVO	2	1	Der gesamte Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.  Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 werden nicht zugelassen.
		3	0	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
<b>GRZ 0,4</b>	<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b> § 19 BauNVO	3	1	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GRZ ergibt (§ 19 BauNVO).
<b>WH max. 6,5 m</b>	<b>Höchstmaß der Wandhöhe in Metern</b> § 16 Abs. 2 BauNVO	3	2	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). Der untere Messpunkt ist anzusetzen an der dieser Außenwand nächstgelegenen Stelle derjenigen

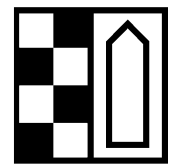





## Bebauungsplan Nr. 64

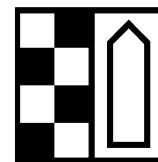
### "Zwischen Bahnlinie Günzburg und der Straße Am Rain"

### Textliche Festsetzungen

				öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück einschließt. Liegt ein Baugrundstück an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen oder hat deren Oberfläche unterschiedliche Höhen, ist der höchste Punkt maßgebend. Für den oberen Messpunkt ist abzustellen auf den am höchsten gelegenen Schnittpunkt der Dachoberfläche mit der Gebäudewand, die zu der öffentlichen Verkehrsfläche gerichtet ist.
<b>II</b>	<b>Höchstens zwei Vollgeschosse</b>	3	3	Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig.
		3	4	Im WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
		3	5	Im WA 2 sind nur Hausgruppen (Kettenhäuser) zulässig.
		4	0	<b>Bauweise</b>
<b>o</b>	<b>offene Bauweise</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO	4	1	Alle Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser) müssen mindestens zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein.
<b>a</b>	<b>abweichende Bauweise</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO	4	2	Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude ohne einen seitlichen Grenzabstand (Kettenhäuser) zulässig.
		4	3	Pro Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
		5	0	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>
	<b>Baugrenzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO	5	1	Gebäude dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile ist nicht zulässig.
		5	2	Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
		6	0	<b>Verkehrsflächen</b>
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	6	1	Straßenbegrenzungslinie
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	6	2	Straßenverkehrsfläche



		7	0	<b>Grünflächen; Anpflanzungen</b>																																
	Öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15	7	1	Öffentliche Grünflächen sind als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Für Baum- und Strauchpflanzungen dürfen nur Arten aus den Artenlisten in § 7.4 verwendet werden.																																
	Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15	7	2	Die als privat festgesetzten Grünflächen sind als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Für Baum- und Strauchpflanzungen dürfen nur Arten aus den Artenlisten in § 7.4 verwendet werden. Es ist mindestens je 500 m <sup>2</sup> Grünfläche ein Baum der Artenliste in § 7.4 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können angerechnet und zur Anpassung an die örtliche Situation geringfügig verschoben werden.  Ausnahmsweise sind innerhalb der privaten Grünfläche Garagen mit einer Höhe (Oberer Messpunkt= Oberkante Attika) von bis zu 4,0 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (unterer Messpunkt) zulässig s. § 8.3.																																
		7	3	An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Bäume der Artenliste 1 (§ 7.4) (StU 14/16) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen, etc.) geringfügig verschoben werden.																																
	<b>Artenliste Bäume und Sträucher</b>	7	4	<b>Artenliste 1 – Bäume (StU 14/16)</b> <table border="0"> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feld-Ahorn</td></tr> <tr><td>Acer platanoides</td><td>Spitz-Ahorn</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Fraxinus excelsior</td><td>Esche</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td>Pyrus communis</td><td>Wildbirne</td></tr> <tr><td>Quercus petraea</td><td>Trauben-Eiche</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stiel-Eiche</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winter-Linde</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Vogelkirsche</td></tr> <tr><td>Sorbus torminalis</td><td>Elsbeere</td></tr> <tr><td>Sorbus aria</td><td>Mehlbeere</td></tr> </table> Obstbäume in Arten und Sorten  <b>Artenliste 2 – Sträucher (2xv)</b> <table border="0"> <tr><td>Cornus sanguinea</td><td>Blut-Hartriegel</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Hasel</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Ligustrum vulgare</td><td>Liguster</td></tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Fraxinus excelsior	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus communis	Wildbirne	Quercus petraea	Trauben-Eiche	Quercus robur	Stiel-Eiche	Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus torminalis	Elsbeere	Sorbus aria	Mehlbeere	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	Corylus avellana	Hasel	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feld-Ahorn																																			
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																			
Carpinus betulus	Hainbuche																																			
Fraxinus excelsior	Esche																																			
Prunus avium	Vogelkirsche																																			
Pyrus communis	Wildbirne																																			
Quercus petraea	Trauben-Eiche																																			
Quercus robur	Stiel-Eiche																																			
Tilia cordata	Winter-Linde																																			
Prunus avium	Vogelkirsche																																			
Sorbus torminalis	Elsbeere																																			
Sorbus aria	Mehlbeere																																			
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel																																			
Corylus avellana	Hasel																																			
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen																																			
Ligustrum vulgare	Liguster																																			



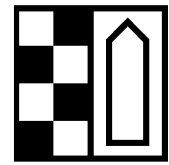
## Bebauungsplan Nr. 64

### "Zwischen Bahnlinie Günzburg und der Straße Am Rain"

### Textliche Festsetzungen

				<p>Lonicera xylosteum      Heckenkirsche                  Rosa canina              Hunds-Rose                  Rosa rubiginosa        Wein-Rose                  Sambucus nigra         Schwarzer Holunder                  Viburnum lantana        Wolliger Schneeball</p> <p>Vereinzelt können nach Abstimmung mit dem Stadtbauamt Günzburg die Arten der Artenliste 1 durch Bäume der GALK-Straßenbaumliste (Abfrage vom 08.01.2020 Arbeitskreis Stadtbäume) ersetzt werden.</p>
<b>Pfg</b>	<b>Pflanzgebot</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	7	5	<p>Private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten.                  Innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist eine 2-reihige Strauchhecke mit Sträuchern der Artenliste 2 in § 7.4 zu pflanzen. Pflanzdichte: je 2,5 m<sup>2</sup> ein Strauch.</p>
	<b>Pflanzgebot auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen</b>	7	6	<p>Die nicht überbauten oder für Zufahrten / Wege genutzten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die Gestaltung mit Steinen und/oder Pflasterflächen gilt nicht als landschaftsgärtnerische Gestaltung.</p>
				<p>Sterben Pflanzen ab, die nach diesem Bebauungsplan zu erhalten oder zu setzen waren, ist jeweils wieder an derselben Stelle spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.</p>

		8	0	<b>Immissionsschutz</b>
	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB	8	1	<p>Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen</p>
		8	2	<p>Nachfolgende Festsetzung beruht auf dem Schallgutachten der Firma igi CONSULT GmbH mit Stand vom 03.06.2020</p> <p>Zum Schutz vor den Lärmimmissionen durch die östlich am Plangebiet vorbei führende Eisenbahnstrecke Günzburg – Mindelheim sowie durch die Gewerbenutzung gegenüber der Bahnlinie ist im WA 2 eine mindestens 5,5 m über Geländeoberkante hohe und durchgehende Lärmschutzbebauung vorzusehen. Auf diese Weise sind im Erd- und Obergeschoss die Fenster zwischen den Gebäuden, d.h. an den Nordwest- und Südostfassaden, abzuschirmen.</p> <p>Insbesondere aufgrund von Gewerbelärm verbleiben Richtwert-Überschreitungen, sodass zusätzlich geeignete Grundrissgestaltungen vorzunehmen sind: an den in der Planzeichnung gekennzeichneten</p>

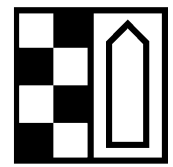


**Bebauungsplan Nr. 64**

**"Zwischen Bahnlinie Günzburg und der Straße Am Rain"**

**Textliche Festsetzungen**

				<p>Fassadenseiten (Anmerkung: in der Anlage 10.3 des Schallgutachtens braun markiert) dürfen keine öffentbaren Fenster von Räumen, die nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig sind, untergebracht werden.</p> <p>Infolge Schienenverkehrslärm darf am Gebäude im Nordosten (Haus 06) ein nachts schutzbedürftiger Raum (Schlaf-, Kinder-, Ruhezimmer) weiterhin nicht über ein Fenster an der Nordwestseite, sondern einer südlich ausgerichteten Seite gelüftet werden. Falls die beschriebene Fensterorientierung nicht in jedem Fall umsetzbar ist, ist dem Lüftungsfenstern an der Nordwestseite ein geschlossener Balkon, ein Wintergarten etc. vorzusetzen. Nur im begründeten Ausnahmefall kann auf passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit technischen Hilfsmitteln zur ausreichenden und schalltechnisch verträglichen Raumbelüftung abgestellt werden (schallgedämmtes, mechanisches Lüftungssystem).</p> <p>Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 genügen. An den Nordostseiten der Bebauung im WA 2 liegt der Lärmpegelbereich IV an.</p>
XXXXX	§ 5 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB	8	3	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.
		8	4	Die innerhalb der privaten Grünfläche ausnahmsweise zulässigen Garagen sind aus Gründen der Standsicherheit (Lage innerhalb des Radius der mechanischen Belastung) nur in Stahlbetonbauweise (Ortbeton) und einer Flachdachausbildung zulässig. Zudem sind die Toröffnungen ausschließlich in westliche Richtung zu orientieren.
		9	0	<b>Artenschutz</b>
V1	<b>Vermeidungsmaßnahmen</b>	9	1	<p>Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten sind folgende Maßnahmen festgesetzt. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Schuler vom 29.05.2019 ist hierbei zu beachten.</p> <p><u>V1: Baufeldfreimachung:</u> Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abriss von Gebäuden) zwischen 1.10. und Ende Februar.</p>



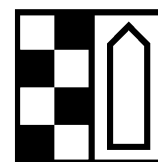
**Bebauungsplan Nr. 64**

**"Zwischen Bahnlinie Günzburg und der Straße Am Rain"**

**Textliche Festsetzungen**

V2			<p>Direkt vor der Rodung / dem Abriss sind die Bäume und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesverstecken zu prüfen.</p> <p>Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Gehölze und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögel zu überprüfen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen (Biologe). Bei Auffinden von Nestern, Quartieren oder Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldräumung zu verschieben oder sind einzelne Bäume später zu fällen.</p> <p><u>V2: Aufhängen von fünf Quartierkästen für die Zwergfledermaus:</u>                  Aus konservativen Betrachtungen sind fünf Flachkästen für Fledermäuse verteilt an Bäumen und Bauwerken im Umfeld oder an den neuen Bauwerken der Baufläche anzubringen. Die Flachkästen können auch in die Fassade der Gebäude integriert werden. Die Kästen sind in einer Höhe von mindestens 4m anzubringen. Auf einen freien Anflug ist zu achten.</p>
V3			<p><u>V3: Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse:</u>                  Während der Bauphase ist entlang der Bahnlinie ein Schutzzaun aufzubauen, damit eventuell wandernde Zauneidechsen nicht auf die Bauflächen einwandern können und getötet werden.</p>

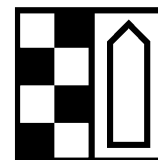




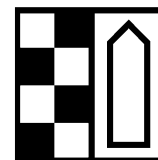
		10	0	<b>Baugestaltung</b>
		10	1	<b>Dachformen, Dachgestaltung</b> <b>SD=</b> Satteldach <b>WD=</b> Walmdach <b>FD=</b> Flachdach  Zulässig sind Sattel-, Walm- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 40°.
		10	2	Dachaufbauten sind im WA 1 erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.  Im WA 2 sind Dachaufbauten nicht zulässig.
		10	3	Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
		10	4	<b>Einfriedung</b> Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein.
		10	5	Einfriedungen der Baugrundstücke sind als Metall- und Holzzäune sowie als geschnittene Hecke zulässig. Einfriedungen durch Mauern und Gabionen sind nicht zulässig.
		10	6	Die Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.
		10	7	<b>Freiflächengestaltung</b> Im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren, auch im Genehmigungsverfahren, ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

## B) Hinweise

331			1	Flurstücksnummern
			2	Flurstücksgrenzen
			3	Bestehende Gebäude
			4	<b>Niederschlagswasserbeseitigung</b> Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Günzburg zu behandeln.



		5	<p><b>Hinweis zum wassersensiblen Bereich</b></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs nach Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des Landesamts für Umwelt. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können durch hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.</p>
		6	<p><b>Hinweis zu Erschütterung durch Bahnverkehr</b></p> <p>Im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Rahmen des Freistellungsverfahrens ist ein Erschütterungsnachweis im Hinblick auf die Gründung der Gebäude (Standicherheit) zu erbringen.</p>
		7	<p><b>Hinweise zum abwehrenden Brandschutz</b></p> <p>Auf die Einhaltung folgender Normen und Richtlinien ist zu achten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“</li> <li>- Richtlinie für die Flächen der Feuerwehr</li> <li>- Arbeitsblatt der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung (Stand 2018)</li> <li>- Arbeitsblatt W405 des DVGW</li> </ul> <p>Zudem ist sicherzustellen, dass eine maximale Entfernung vom 75 m Luftlinie zwischen den Gebäuden an den Grundstückszugängen und der nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle gewährleistet ist.</p>
		8	<p><b>Hinweise der Deutschen Bahn</b></p> <p>Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen (einschließlich dem digitalen Zugfunk – GSM-R) sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen sind von den Bauherren zu tragen.</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich der Bahnanlagen ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) sowie die weiteren Vorschriften der Deutschen Bahn AG zu beachten.</p>



## Bebauungsplan Nr. 64

### "Zwischen Bahnlinie Günzburg und der Straße Am Rain"

### Textliche Festsetzungen

		9	<p><b>Leitungsrecht zugunsten der LEW</b></p> <p>Die innerhalb des Leitungsrechts bestehenden Kabeltrassen sind von einer Bebauung sowie einer tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Die Schutzstreifen 1,0 m links und rechts der Leitungsachse sind zu beachten.</p>
		10	<p><b>Allgemeiner Hinweis zu Altlasten</b></p> <p>Sollten im Zuge der Baumaßnahmen künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden, ist umgehend das Landratsamt einzuschalten.</p>
		11	<p><b>Hinweis zur toxischen Gefährdung</b></p> <p>Der nordöstliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Radius für eine mögliche toxische Belastung bei einem sogenannten Dennoch-Störfall (= Störfall, der durch die vorhandenen Schutzvorkehrungen des Betriebs verhindert wird, aber bei der Aufstellung eines Bebauungsplans unterstellt werden muss). Die Gefahrenabwehr erfolgt in diesem Fall im Rahmen von Aufrufen an die Bewohner zur Schließung der Fenster bzw. Evakuierung der Bewohner. Die Erschließung des Baugebiets wurde so angelegt, dass eine mögliche Evakuierung zügig durchgeführt werden kann.</p>
		12	<p><b>Normen bei der Bearbeitung des Schallgutachtens</b></p> <p>Folgende Normen und Richtlinien wurden bei der Bearbeitung des Schallgutachtens herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“</li> <li>- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</li> <li>- Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV</li> </ul> <p>Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Günzburg zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan

### A. STÄDTEBAULICHER TEIL

#### 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

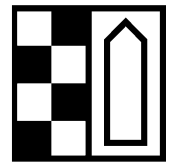
Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebiets im Süden eine gemischte Baufläche sowie im mittleren Bereich eine gewerbliche Baufläche dar. Umrahmt wird der Änderungsbereich von einer Grünfläche.



Da somit der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist parallel die 18. Änderung des Flächennutzungsplans (ehemaliges Minholz-Gelände) erforderlich.

#### 2. Anlass und Ziel der Planung

Auf der Gewerbebrache des ehemaligen Firmengeländes der Firma "Minholz" beabsichtigen die Grundstückseigentümer eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung. Vorrangig sollen dabei Einfamilienhäuser errichtet werden.



Anlass der Planung ist die Nachnutzung einer Gewerbebrache. Planungsziel ist, die örtliche Nachfrage an Wohnbauflächen, besonders an Einfamilienhausgrundstücken in der Stadt Günzburg und insbesondere im Ortsteil Wasserburg zu decken. Durch die Wiedernutzung der brachgefallenen Fläche wird dem städtebaulichen Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, und hier vor allem dem Vorrang der Innentwicklung vor der Inanspruchnahme von unbebauten Flächen im Außenbereich entsprochen.

Planungsrechtlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neubebauung des innenstadtnahen Areals mit einer der zentralen Lage angemessenen, zeitgemäßen Wohnbebauung.

### **3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich mitten im Ortsteil Wasserburg.

Unmittelbar angrenzend befinden sich im Norden, Westen und Süden Wohngebäude mit zumeist zwei Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung. Im Osten grenzt die Trasse der Bahnlinie Günzburg – Mindelheim an sowie darüber hinaus eine weitere Wohnbebauung.

Im weiteren Umfeld befindet sich in östlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 70 m zum Plangebiet, die Fa. Arkema GmbH, Niederlassung Günzburg. Im Norden, Süden und Westen befinden sich weitere Wohngebäude sowie die beiden Vereinsheime des Schützenvereins und des TSV Wasserburg.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 92/8, 92/20, 92/23, 93/5, 93/8, 93/9 und 93/11 und weist eine Größe von ca. 2,22 ha auf.

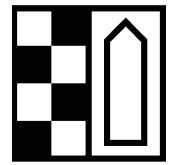
### **4. Vorgesehene Bebauung des Plangebiets**

#### **4.1 Bebauung**

Für die geplante Bebauung des Geltungsbereiches wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, welcher die Grundlage für den Bebauungsplan bildet. Dabei sind ca. 26 freistehende Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser mit bis zu zwei Geschossen vorgesehen.

Die Wohnungsbaugrundstücke weisen Größen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 770 m<sup>2</sup> auf. Im Rahmen der Grundstücksvergaben sind auch andere Grundstücksgrößen entsprechend der konkreten Bedarfe der Erwerber möglich.

Die Gebäude entlang der Bahnlinie sind als geschlossene Baureihe dargestellt. Diese Bauweise ist aus Gründen des Immissionsschutzes zwingend erforderlich.



## 4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über eine Anbindung an die Ortsstraße (Fl.st. Nr. 93/12), dem Rußbaumweg (Fl.st. Nr. 92/23) sowie an die Straße "Am Rain" (Fl.st. Nr. 92/8).

Die interne Erschließung stellt eine Ringerschließung dar. In Teilbereichen der angeführten Erschließungsstraßen werden parallel zur Fahrbahn öffentliche Besucherstellplätze mit Baumbepflanzungen vorgesehen.

Die Verbindung der Ortsstraße mit dem Rußbaumweg soll mit einem einseitigen Gehweg ausgebildet werden. Die Ringerschließung kann als verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung der Verkehrsarten gestaltet werden.

Die festgesetzten Fahrbahnen weisen dabei eine Breite von 6,0 m im Bereich der Verbindungsstraße zwischen Ortsstraße und Rußbaumweg und 5,50 m im Bereich der Ringerschließung auf.

## 4.3 Durchgrünung des Gebiets

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche zwischen der Verbindung Ortsstraße zum Rußbaumweg und der Ringerschließung sowie eine Baumreihe entlang der Ortsstraße in Verbindung mit den öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

Um den Belangen der Störfallverordnung Rechnung zu tragen, wurde eine Teilfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes zusätzlich als private Grünfläche geplant. In diesem Bereich können alternativ ausnahmsweise Garagen in einer stahlbetonbauweise (Ortbeton) umgesetzt werden. Diese sind so zu planen und auszurichten (ausschließliche Ausrichtung der Tore in Richtung Westen) dass bei einem Dennoch-Störfall der Fa. Arkema keine Gefahr für die umliegenden Nutzungen besteht.

## 5. Art des Bebauungsplanverfahrens

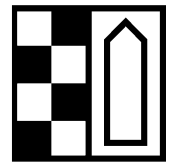
Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan mit einem zweistufigen Verfahren sowie einer Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

## 6. Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen Rechnung getragen werden.

Mit der Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden. Desweiteren kann damit ein Einfügen der geplanten Nutzungen in die Umgebungsstruktur gewährleistet werden.



## 6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe) sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption einheitlich auf den Wert von 0,4 festgelegt. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Nebengebäude, Zufahrten und Zuwegungen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Mit diesen Festsetzungen zur Grundflächenzahl können die geplanten Nutzungen realisiert, und eine angemessene Verdichtung des Plangebietes erreicht werden.

Die zulässige Höhe der Gebäude ist im gesamten Plangebiet einheitlich über die Wandhöhe festgelegt. Hierbei wurde eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,50 m (Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut) über dem Bezugspunkt festgesetzt. Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH max.) ist die Oberkante der Verkehrsfläche, welche das Grundstück erschließt. Liegt ein Grundstück an mehreren öffentlichen Verkehrsflächen oder weist die Oberfläche derer unterschiedliche Höhen auf, ist die am höchsten gelegene Oberfläche heranzuziehen.

Die Zahl der Vollgeschosse ist ebenfalls einheitlich mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse fügen sich die neuen Gebäude in die angrenzende Bebauung ein. Es wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

## 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

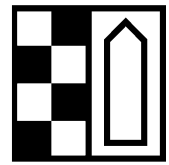
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dabei entstehen großzügige Baufenster, die bei der weiteren Gebäudeplanung eine große Flexibilität ermöglichen.

Es wird differenziert nach der Lage der Baufenster eine offene Bauweise, sowie im Bereich entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer maximalen Länge von 50,0 m und einem seitlichen Grenzabstand zulässig.

Im Bereich der abweichenden Bauweise (Baufenster entlang der östlichen Grundstücksgrenze) sind abweichend von einer offenen Bauweise Gebäude ohne einen seitlichen Grenzabstand (z.B. Kettenhäuser) zulässig. In diesem Bereich werden entsprechend der SOBON fünf Grundstücke bereitgestellt, welche aufgrund des bayerischen Wohnungsbauprogramms nicht größer als 400 m<sup>2</sup> sein dürfen.

## 6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:



- eine private Grünfläche sowie eine öffentliche Grünfläche
- Artenliste für Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern
- Baumpflanzungen entlang der Ortsstraße
- landschaftsgärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen; wobei die Gestaltung mit Steinen und/oder Pflasterflächen nicht als landschaftsgärtnerisch Gestaltung gilt.
- zwei Pflanzgebotstreifen auf der privaten Grünfläche zur Eingrünung der geplanten und der bestehenden Bebauung

## 6.6 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich nach § 34 BauGB ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Trotzdem wird der Vollständigkeit halber die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet.

Die ökologische Bilanz ist in Teil B der Begründung, Umweltbericht, als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bedingt aufgrund der Vorbelastung der Fläche eine Überkompensation von 175 m<sup>2</sup>. Das heißt, es sind keine zusätzlichen internen und externen Ausgleichsflächen notwendig.

## 6.7 Immissionschutz

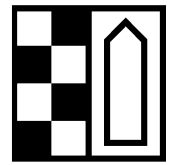
### Schallschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C190018n1 der Firma igi CONSULT GmbH vom 03.06.2020 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die nordöstlich vorbeiführende Bahnlinie Günzburg-Mindelheim berechnet und beurteilt worden. Die zu erwartende Geräuschsituation ist für das Jahr 2030 mit tagsüber 32 und nachts 4 prognostizierten Nahverkehrszügen bestimmt worden. Unabhängig vom Verkehrslärm waren in der schalltechnischen Begutachtung die Lärmimmissionen durch die Gewerbenutzung gegenüber der Bahnlinie zu untersuchen.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird im WA 2 in der Flucht der nordöstlichen Wohnhausfassaden eine geschlossene Schallschutzbebauung errichtet.

Dadurch bleiben im Baufeld WA 2 die nordöstlichen Wohnhausseiten in Nachbarschaft zum Bahngelände ungeschützt. Dort errechnen sich infolge des Schienenverkehrslärms Beurteilungspegel, die sowohl zur Nachtzeit als auch zur Tagzeit nicht nur über den





schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), sondern auch über den maximal ausschöpfbaren, 4 dB höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV liegen.

Das zum Gewerbelärm erstellte Rechenmodell mit der Maßgabe, dass an der bestehenden Wohnbebauung entlang der Bahnlinie die schalltechnischen Orientierungswerte ausgeschöpft werden dürfen, liefert insbesondere an den nordöstlichen Gebäudeseiten im WA 2 Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 3 dB. An der Südostseite des südlichen Hauses 01 sowie an vereinzelt Fasadenseiten von Gebäuden in der zweiten Reihe treten Überschreitungen um bis zu 1 dB auf.

An den genannten Fasadenseiten, die infolge Gewerbelärm von Überschreitungen betroffen sind, dürfen keine öffnenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen untergebracht werden.

Dadurch sind die Nordostseiten der Gebäude im WA 2 auch hinsichtlich Schienenverkehrslärm unkritisch. Eine Überschreitung des Nacht-Orientierungswertes verbleibt an der Nordwestseite des Hauses 06, sodass dort kein Fenster zum Lüften eines nachts schutzbedürftigen Raumes untergebracht werden soll. Ausnahmsweise können in diesem Fassadenbereich dem Lüftungsfenster Glasvorbauten als schalltechnische Barriere vorgesetzt werden; nur in einem begründeten Fall soll auf passiven Schallschutz in Verbindung mit einer mechanischen Lüftungseinrichtung zurückgegriffen werden.

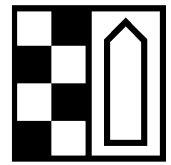
Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ auszuführen.

Von besonderer Bedeutung sind das Bauquartier WA 2 und hier vor allem die Nordostseiten der Wohnhäuser, an denen der Lärmpegelbereich IV anliegt. Ausgehend vom Lärmpegelbereich resultieren Gesamt-Schalldämmmaße, die durch die Außenbauteile inkl. mögliche Einbauten, wie z.B. Lüftungseinrichtungen, unter Beachtung der Wohnraumnutzung, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und weiterer Einflussgrößen eingehalten werden müssen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

## Emissionsschutz aufgrund umliegender Störfallbetriebe

In östlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m zum Plangebiet die Fa. Arkema GmbH, Niederlassung Günzburg (Denzinger Straße 7). In dem Betrieb wird mit gefährlichen Stoffen im Sinne der Störfallverordnung umgegangen. Die anlagenbezogene Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beinhaltet die Störfallverhinderung und die Begrenzung von Störfallauswirkungen, falls unerwartet etwas passieren sollte. Die Bauleitplanung ist zusätzlich gefordert, bezogen auf „Dennoch“-Störfälle, die vernünftigerweise nicht ausgeschlossen werden können, Störfallfolgen außerhalb des Betriebsbereichs zu begrenzen.



Hierzu wurden in einem Gutachten des TÜV Süd mit Stand vom 19.12.2017 die erforderlichen angemessenen Sicherheitsabstände zum oben genannten Betrieb ermittelt und diese bei der Bearbeitung des Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Das Baugebiet liegt randlich im angemessenen Sicherheitsabstand des oben genannten Chemiebetriebes. Der Kernbereich der Gefahrenzone, in dem als Folge von Explosionen Druckwellen auftreten können, wurde entsprechend dem Gutachten berücksichtigt. Hier wurde durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche eine Wohnbebauung ausgeschlossen. Garagen können unter bestimmten baulichen Voraussetzungen errichtet werden.

Die toxische Gefährdung des Plangebietes durch die Freisetzung von giftigen Stoffen des Betriebs kann nach Rücksprache mit dem Gutachter nicht durch bauliche Maßnahmen im Bebauungsplan geregelt werden. Laut Gutachten ist nur ein Teil des östlichen Häuserriegels von der Gefahr betroffen. Eine Gefahrenabwehr ist nur im Rahmen von Aufrufen an die Bewohner zur Schließung der Fenster bzw. Evakuierung der Bewohner angemessen möglich. Die Erschließung des Baugebiets wurde zudem so angelegt, dass eine mögliche Evakuierung zügig durchgeführt werden kann.

Da die Anlagen der Firma Arkema nach BImSchG genehmigt und geprüft werden, ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

## **6.8 Infrastrukturversorgung**

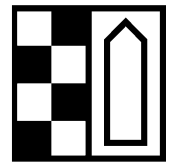
Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebietes dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bestehen die Trassen einer 20-KV Leitung und einer 1-KV Leitung der LEW. Im Bereich der Schutzstreifen der Leitungen sind tiefwurzelnende Bepflanzungen sowie baulichen Anlagen unzulässig. Der Leitungsbereich wird im Bebauungsplan über ein Leitungsrecht zugunsten der LEW gesichert.

## **6.9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

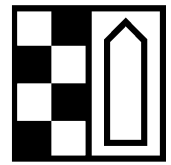
Zur Sicherstellung einer angemessenen Einbindung der neuen Gebäude in die umgebende Bebauung werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

So wird eine Dachneigung von 0°-40° festgesetzt, wobei sowohl Sattel- als auch Walm- und Flachdächer zulässig sind. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Einfriedungen sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen; Einfriedungen durch Mauern und Gabionen sind nicht zulässig.



## 7. Flächenangaben

7.1	Flächenbilanz		
	Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 22.243 m <sup>2</sup>	(100,0 %)
	davon:		
	- Allgemeines Wohngebiet	ca. 14.689 m <sup>2</sup>	( 66,0 %)
	- Verkehrsflächen	ca. 4.526 m <sup>2</sup>	( 20,3 %)
	- private Grünflächen	ca. 417 m <sup>2</sup>	( 1,9 %)
	- öffentliche Grünflächen	ca. 2.611 m <sup>2</sup>	( 11,8 %)



## B. Umweltbericht

### 1. Scoping

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 "Zwischen Bahnlinie Günzburg – Mindelheim und der Straße "Am Rain"".

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter analysiert und bewertet.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wird ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wird in folgende Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit bzw. Beeinträchtigung.

### 2. Kurzdarstellung des Vorhabens

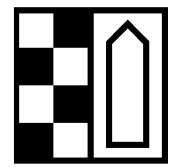
Auf der Gewerbebrache des ehemaligen Firmengeländes der Firma "Minholz" beabsichtigen die Grundstückseigentümer, Fa. Lehner-Haus GmbH und Klichke Immobilien-Dienste GmbH, eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung. Vorrangig sollen dabei Einfamilienhäuser errichtet werden.

Anlass der Planung ist die Nachnutzung einer faktischen Gewerbebrache. Planungsziel ist, die örtliche Nachfrage und der Bedarf an Wohnbauflächen, insbesondere an Einfamilienhausgrundstücken in der Stadt Günzburg und insbesondere im Ortsteil Wasserburg zu decken. Durch die Wiedernutzung der brachgefallenen Fläche wird dem städtebaulichen Ziel des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere dem Vorrang der Innentwicklung vor der Inanspruchnahme von derzeit unbebauten Flächen im Außenbereich entsprochen.

Das Plangebiet befindet sich mitten im Ortsteil Wasserburg und ist im Norden, Westen und Süden umgeben von Wohngebäuden. Im Osten grenzt die Bahnlinie Günzburg – Mindelheim an den vorgesehenen Geltungsbereich. In östlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 70 m zum Plangebiet die Fa. Arkema GmbH, Niederlassung Günzburg (Denzinger Straße 7). In dem Betrieb wird mit Stoffen im Sinne der Störfallverordnung umgegangen. Die anlagenbezogene Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beinhaltet die Störfallverhinderung und die Begrenzung von Störfallauswirkungen, falls unerwartet etwas passieren sollte. Die Bauleitplanung ist zusätzlich gefordert, bezogen auf „Dennoch“-Störfälle, die vernünftigerweise nicht ausgeschlossen werden können, Störfallfolgen außerhalb des Betriebsbereichs zu begrenzen. Das löst einen Planungsbedarf aus. Bei den bestehenden genehmigten BImSch-Anlagen ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Planungsrechtlich ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Als Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 92/8, 92/20, 92/23, 93/5, 93/8, 93/9 und 93/11 mit einer Größe von ca. 2,24 ha.

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 64  
"Zwischen Bahnlinie Günzburg und der Straße Am Rain"

Begründung

Die Planung wird als Angebotsbebauungsplan mit einem zweistufigen Verfahren sowie einer parallelen Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

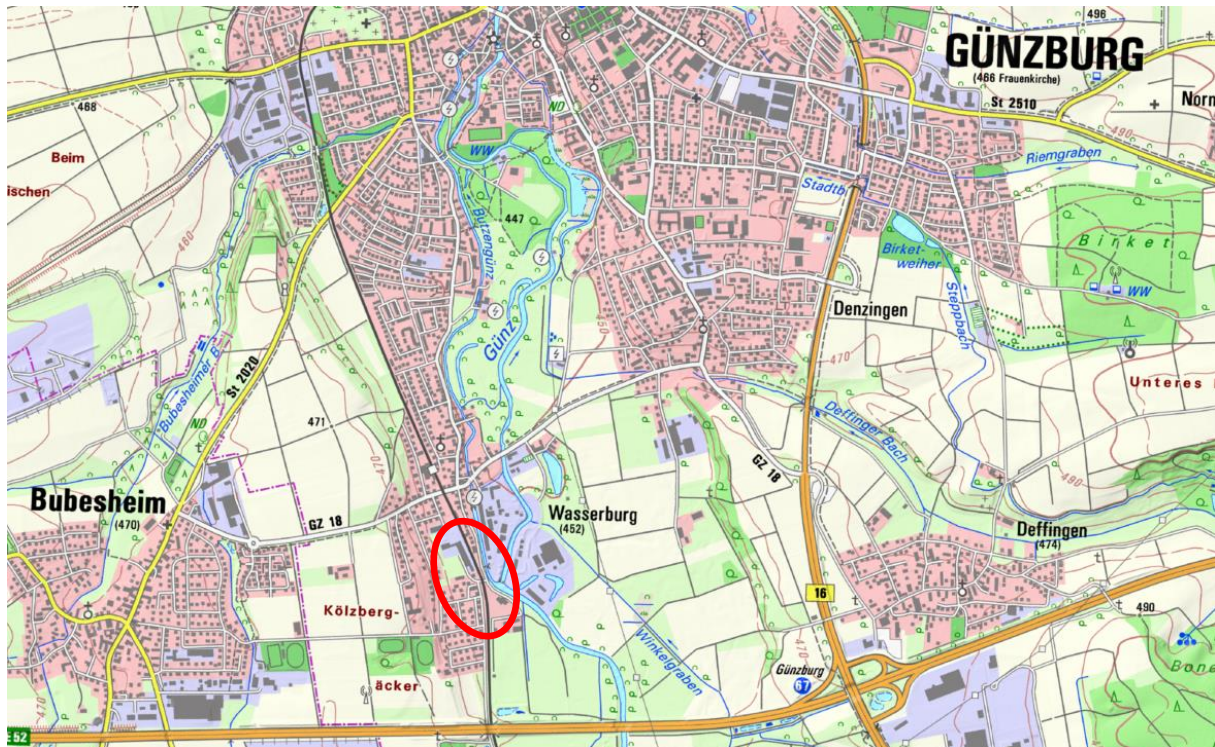
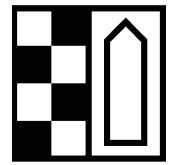


Abb. 1 Gebietsübersicht (Ausschnitt aus Topographischer Karten) Quelle: BayernAtlas, aufgerufen am 09.04.2019



Abb. 2 Luftbild mit Katasterplan Quelle: BayernAtlas, aufgerufen am 09.04.2019



### **3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen u. Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltberichtes u. ihrer Berücksichtigung**

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt den Geltungsbereich als Gewerbegebiet mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dar. Ein kleiner Teil im südöstlichen Planquadranten wird als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Bereich zwischen der westlich anschließenden Wohnbebauung und dem ausgewiesenen Gewerbe- bzw. Mischgebiet wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und dient der Eingrünung des ehemaligen Gewerbebetriebes.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Zur Sicherung der Planung wird parallel zum Bebauungsplan eine Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

### **4. Bearbeitungsmethodik**

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Erfassung der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden im Umweltbericht in verbal-argumentativer Form dargestellt.

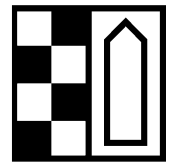
### **5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **5.1 Gebietscharakterisierung**

Das Plangebiet liegt an zentraler Stelle im Ortsteil Wasserburg. Auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches stehen noch die Bestandsgebäude der ehemaligen gewerblichen Nutzung. Die Nutzung wurde bereits aufgegeben, sodass die Gebäude aktuell leer stehen.

Im Zuge der Neuplanung und Entwicklung des Vorhabenstandortes werden die Bestandsgebäude abgebrochen und die Flächen einer Wohnnutzung zugeführt.

Neben den versiegelten und überbauten Bereichen befinden sich entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Der



Vegetationsbestand auf den Flächen hat sich durch Sukzession entwickelt und besteht überwiegend aus Sträuchern (Salix, Cornus, Prunus). Größere Baumbestände fehlen innerhalb des Plangebietes.

Der Vorhabenstandort ist über die Ortsstraße sowie über den Rußbaumweg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Westlich und nördlich schließt die bestehende Wohnbebauung von Wasserburg an den Vorhabenstandort an. Die umliegende Wohnbebauung wird fast ausschließlich durch Einfamilienhäuser mit einer Satteldachausbildung geprägt.

Im Osten schließt direkt die Bahnlinie Günzburg – Mindelheim an.

Im Süden wird der Vorhabenstandort von einer privatgärtnerischen Nutzung begrenzt. Innerhalb dieser großzügigen Gartenfläche befindet sich ein üppiger Baumbestand mit Laub- und Nadelgehölzen. Der Baumbestand wird vom Vorhaben nicht tangiert.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes liegen auf rund 455 – 456 m ü. N.N..

Im Osten schließt das „Schwerpunktgebiet Günzthal“ des ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) an das Plangebiet an.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope.

## **5.2 Schutzgut Boden**

### Bestandsbeschreibung:

#### Versiegelung

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches kann in großen Teilen als eben beschrieben werden. Lediglich nach Westen zur angrenzenden Wohnbebauung steigt das Gelände um ca. 2 m an.

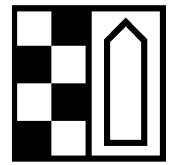
Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits teilweise durch die Bestandsgebäude, durch die Hofflächen sowie durch die Verkehrsflächen versiegelt.

Im Westen und Südwesten sowie im Nordosten des Plangebiets befinden sich unversiegelte Flächen, die in der Vergangenheit überwiegend der Sukzession überlassen wurden.

Der Vorhabenstandort liegt in einem vollständig umbauten Bereich in zentraler Lage im Ortsteil Wasserburg. Es wird nach Norden, Süden, Osten und Westen durch bereits vorhandene bauliche Anlagen in Form von Wohngebäuden, Straßen und der Bahnlinie begrenzt.

#### Altlasten:

Auf dem ehemaligen Gewerbestandort Minholz im Plangebiet war zuletzt ein Lebensmittelgroßhandel ansässig.



Zuvor befanden sich am Standort Tanklager aus der betrieblichen Nutzung der Fa. Shell. Die Tanklager wurden bereits vor über zehn Jahren abgerissen. Anschließend fand eine umfangreiche Bodensanierung statt, aufgrund derer das Gelände mit Schreiben des Landratsamts Günzburg vom 24.08.2009 multifunktional aus der Altlastenbehandlung entlassen worden ist.

## Bodenart und -typ

Die Übersichtsbodenkarte des bayerischen Umweltatlas weist für den Planbereich fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) aus.

Nach Bodenschätzungskarte liegen Lehmböden mittlerer Zustandsstufe im Vorhabengebiet vor (L 4).

Lehmböden besitzen meist einen hohen Nährstoffgehalt und weisen in der Regel ein hohes Wasserrückhaltevermögen auf.

## Bewertung

Die Flächen sind aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung durch die Bestandsgebäude, Hof- und Wegeflächen von geringer Bedeutung.

## Auswirkungen der Planung:

Der Vorhabenstandort ist anthropogen überprägt. Der natürliche Bodenaufbau ist in den versiegelten Bereichen nicht mehr gegeben.

Durch die geplante Bebauung findet in den bislang unversiegelten Bereichen eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme statt. Demgegenüber werden jedoch bislang unversiegelte Flächen im Zuge der Ausführung entsiegelt: Die bestehenden ehemaligen Firmengebäude werden abgebrochen sowie die Hofflächen entsiegelt.

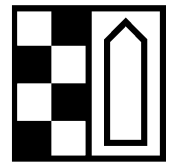
Zwei Flächen werden als öffentliche bzw. als private Grünfläche festgesetzt. Zudem sind die nicht überbaubaren Flächen privatgärtnerisch anzulegen, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen gegeben sind. Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wodurch der Grad der Versiegelung durch die Bebauung weiter eingeschränkt wird.

## Bewertung:

Die baubedingten und die anlagenbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden können als gering bewertet werden. Sie beschränken sich ausschließlich auf die bislang noch unversiegelten Bereiche, die im Zuge der Maßnahme versiegelt werden. Dort geht der natürliche Bodenaufbau mit den gegebenen Bodenfunktionen durch bauliche Anlagen verloren. Im Gegenzug werden bislang versiegelte Flächen entsiegelt.

Der abzutragende Oberboden kann innerhalb des Plangebietes auf den Entsiegelungsflächen aufgebracht werden, so dass ein interner Bodenausgleich stattfindet. Betriebsbedingt





sind somit durch die Entwicklung des Plangebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Insgesamt kommt es zu keinen bzw. nur geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **5.3 Schutzgut Wasser**

#### Bestandsbeschreibung:

Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Rund 50 m östlich verläuft die Günz. Nach dem Informationsdienst des Landesamts für Umwelt (LfU) liegt der Planbereich außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Günz.

Allerdings ist der gesamte Standort als wassersensibler Bereich klassifiziert, d.h. in diesem Fall, dass das Grundwasser zeitweise höher anstehen kann

Innerhalb des Planumgriffes liegen keine festgesetzten Trinkwasser- und Quellschutzgebiete.

#### Versickerung

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser kann in den versiegelten Bereichen bereits jetzt nicht mehr flächenhaft über die belebte Bodenschicht versickern.

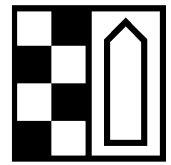
Aufgrund der vorherrschenden Lehmböden ist eine Versickerung im Gebiet nur bedingt möglich bzw. ist ggf. bei Baugenemignungsverfahren über ein Bodengutachten zu prüfen, welche Sickerfähigkeit der Untergrund im Detail aufweist. Soweit eine Versickerung möglich ist, ist das anfallende Niederschlagswasser nach der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Günzburg auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Das Schmutzwasser kann über das vorhandene Abwassersystem abgeleitet werden. Das Kanalnetz ist hierzu im Rahmen der Ausführung der Planung zu erweitern.

#### Auswirkungen der Planung:

Aufgrund der natürlichen Bodenverhältnisse im Gebiet sowie der bestehenden Versiegelung, ist eine flächige Versickerung im Plangebiet nicht oder nur bedingt möglich. Da durch das Vorhaben bislang unversiegelte Flächen versiegelt und gleichzeitig bislang versiegelte Flächen entsiegelt werden, ist davon auszugehen, dass die Versickerungsmöglichkeit nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines wassersensiblen Bereiches und die damit verbundene evtl. Beeinträchtigungen wird im Bebauungsplan hingewiesen.



Insgesamt wird aufgrund der Untergrundverhältnisse sowie der bestehenden Flächenversiegelung von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

## 5.4 Schutzgut Klima und Luft

### Bestandsbeschreibung:

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7-8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt ca. 650-750 mm/a<sup>2</sup>.

Der Vorhabenstandort ist teilweise durch die bestehenden, ehemaligen Betriebsgebäude, sowie durch die Hof-, Straßen- und Wegeflächen versiegelt. Die versiegelten Flächen können bereits jetzt keine klimaverbessernden Funktionen übernehmen. Die relativ große unbebaute Freifläche im Plangebiet hat vor allem kleinklimatische Auswirkungen. Das direkte Umfeld des Plangebiets ist locker überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut.

Ausgeprägte Ventilationsbahnen sind aufgrund der zentralen Lage und des bereits vollständig bebauten Umfeldes nicht gegeben.

### Auswirkungen der Planung:

Die geplante Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,4 ergibt zusammen mit der privaten und der öffentlichen Grünfläche eine relativ lockere Bebauung des Gebiets, so dass die kleinklimatischen Funktionen in etwa erhalten bleiben werden.

Zudem können durch die bauliche Entwicklung der innerörtlichen Fläche Freiflächen im Außenbereich geschont werden, die von klimatisch höherer Bedeutung sind.

## 5.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

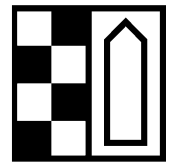
### Bestandsbeschreibung:

Potentiell natürliche Vegetation

Entsprechend den naturräumlichen Vorbedingungen (Boden, Wasser, Klima) bilden der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald<sup>1</sup> die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet.

Die reale Vegetation weicht aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung von der potentiellen natürlichen Vegetation ab. Auf den Freiflächen im Plangebiet haben sich neben einer intensiv gepflegten Grünfläche durch Sukzession überwiegend ruderale Wiesen- und Strauchgesellschaften entwickelt.

<sup>1</sup> vgl. FIS-Natur Online (FIN-Web) (2019) <http://gisportal-umwelt2.bayern.de>



## Schutzgebiete und Biotope

Im Plangebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Es liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope vor.

Die nächstgelegenen amtlich kartierten Biotopflächen befinden sich rund 50 m bzw. 200 m östlich hinter der Eisenbahnlinie und weiterer Bebauung

(Biotop Nr. 7527-1188 „Auwald an der Günz und an der Butzengünz bei Wasserburg und weiter südlich“; Biotop Nr. 7527-1184-002 „Altwässer mit Verlandungsvegetation und Auwald an der Günz südlich von Günzburg“)

Die in der Nachbarschaft liegende Biotopflächen werden durch die geplante wohnbauliche Nutzung und Bebauung nicht beeinträchtigt.

Im Osten schließt das „Schwerpunktgebiet Günzthal“ des ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm) an das Plangebiet an.

## Artenschutzrechtliche Prüfung des Gebiets

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. In der Zeit vom 20.04.2018 bis 09.08.2018 wurden acht Begehungen durchgeführt. Zwei zusätzliche Begehungen wurden zur Prüfung des Vorkommens der Rauchschwalbe im Mai 2019 nötig.

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende Artenfunde hervorzuheben:

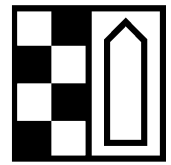
- Sicherer Nachweis einer Zwergfledermaus in einem Tagesquartier in einem Rolladenkasten durch Kotspuren.
- Einmaliger Nachweis einer Zauneidechse im August nahe der Bahnlinie. Sie wurde als wanderndes Einzeltier eingestuft.
- Nachweis eines Rauchschwalbennestes im östlichen Gebäude. Das Nest wurde 2018 und 2019 nicht benutzt.

Auf der Grundlage der Artenfunde wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

### V1: Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abriss Gebäude) zwischen 1.10. und Ende Februar. Direkt vor der Rodung bzw. dem Abriss sind die Bäume und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen in Tagesverstecken zu prüfen.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Gehölze und Gebäude auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu überprüfen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen (Biologe). Bei Auffinden von Nestern, Quartieren oder Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren



Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldräumung zu verschieben oder sind einzelne Bäume später zu fällen.

Hinweis: Nach § 39 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zu entfernen, Ausnahmen müssen von der unteren Naturschutzbehörde genehmigt werden. Insofern muss auch bei einem "Negativnachweis" von brütenden Vögeln ein entsprechender Antrag gestellt und die UNB informiert werden.

#### V2: Aufhängen von fünf Quartierkästen für die Zwergfledermaus:

Aus konservativen Betrachtungen sind fünf Flachkästen für Fledermäuse verteilt an Bäumen und Bauwerken im Umfeld oder an den neuen Bauwerken der Baufläche anzubringen. Die Flachkästen können auch in die Fassade der Gebäude integriert werden. Die Kästen sind in einer Höhe von mindestens 4 m anzubringen. Auf einen freien Anflug ist zu achten.

#### V3: Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse:

Während der Bauphase ist entlang der Bahnlinie ein Schutzzaun aufzubauen, damit eventuell wandernde Zauneidechsen nicht auf die Bauflächen einwandern können und getötet werden.

#### Auswirkungen der Planung:

Durch den Baubetrieb kann es zu temporären Störungen (Verlärmung, Staubemission) randlicher Habitats kommen.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden unter Berücksichtigung aller umzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen als gering eingeschätzt.

## **5.6 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaft**

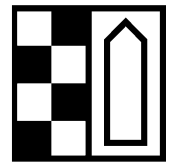
#### Bestandsbeschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die bestehenden ehemaligen Betriebsgebäude sowie durch die umliegende Wohnbebauung.

Ebenfalls ist der üppige Baumbestand auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück als ortsbildprägend zu beschreiben.

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes liegen seit vielen Jahren brach, so dass sich durch Sukzession ein entsprechender Aufwuchs entwickeln konnte. Größere Baumbestände befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Der Baumbestand auf den benachbarten Grundstücken ist vom Vorhaben nicht betroffen.

Innerhalb des Vorhabenstandortes befinden sich keine besonderen Orts- und landschaftsbildprägenden Elemente.



## Auswirkungen der Planung:

Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung werden keine orts- und landschaftsbildprägenden Elemente beeinträchtigt. Die geplante Bebauung entspricht weitgehend der bereits bestehenden wohnbaulichen Nachbarschaft, und fügt sich dadurch in das Umfeld ein.

Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche und private Grünflächen sowie Baumreihen und Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, so dass eine Durchgrünung des Wohngebietes erfolgt.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaft.

## **5.7 Schutzgut Mensch**

### Bestandsbeschreibung:

Der Vorhabenstandort befindet sich in zentraler Ortslage von Wasserburg und grenzt im Westen, Norden sowie im Süden an die bereits bestehende Wohnbebauung an.

Der Vorhabenstandort wurde zuletzt von einem Lebensmittelgroßhändler gewerblich genutzt. Seit der Aufgabe des Betriebsstandortes in Wasserburg liegt das ehemalige Gewerbegrundstück nun seit vielen Jahren brach.

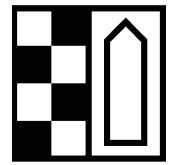
Im Osten schließt unmittelbar an den Geltungsbereich die Bahnstrecke Günzburg – Mindelheim an.

Östlich der Ortsstraße, knapp 80 m östlich des Vorhabenstandortes befindet sich das Betriebsgelände des Unternehmens Arkema GmbH. In dem Betrieb wird mit Stoffen im Sinne der Störfallverordnung umgegangen. Die anlagebezogene Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) des Betriebes beinhaltet die Störfallverhinderung und die Begrenzung von Störfallauswirkungen. Es wird bei einem Regelbetrieb der Anlage von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zur Einschätzung der potentiellen Störfall-Gefahrenanlage durch die Nähe zum Fabrikgelände der Firma Arkema GmbH ein TÜV-Gutachten (19.12.2017) eingeholt. Im Zuge der gutachterlichen Untersuchung wurde geprüft welcher Abstand zwischen dem Betriebsbereich und der schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden muss. Die vom TÜV Süd ermittelten Sicherheitsabstände bzgl. toxischen Gefahren und physikalischen Gefahren wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zudem wurde aufgrund der angrenzenden Bahnlinie Günzburg – Mindelheim und des sich in der Nähe befindlichen Gewerbebetriebs Arkema GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung (igi consult, vom 03.06.2020) kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen ausgehend vom Verkehrslärm sowie dem Gewerbelärm auf die anschließende Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen



notwendig sind. Darauf wurde durch eine geschlossene Riegelbebauung entlang der Bahnlinie reagiert, bei der den lärmzugewandten Fassadenseiten keine öffentbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen untergebracht werden dürfen.

### Auswirkungen der Planung:

Durch den bauzeitlich bedingten Verkehr und den Baubetrieb kommt es vorübergehend zu einer zusätzlichen Lärm- und Staubbelastung.

Durch die geplante Wohnbebauung kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs auf dem umliegenden Straßenverkehrsnetz. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Entwicklung als Einfamilienhausgebiet kann die Verkehrszunahme vernachlässigt werden. Durch die Entwicklung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet kann der Nachfrage an Wohnraum nachgekommen werden.

Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; Nutzungen, die das Wohnen stören, sind nicht zugelassen. Daher ergeben sich anlagebedingt keine Auswirkungen auf die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung.

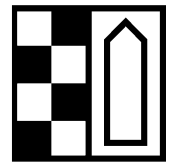
Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Schallschutzvorkehrungen gegenüber der Bahnlinie, werden im Bebauungsplan festgesetzt und sind verbindlich umzusetzen. Unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Die vom TÜV Süd ermittelten Schutzabstände gegenüber der Firma Arkema GmbH werden eingehalten. Die ursprünglich geplanten Baukörper, welche innerhalb des Gefahrenradius Druckwellen lagen, wurden entsprechend zurückgenommen. Statt einer Wohnbebauung wurde in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt.

Die toxische Gefährdung des Plangebietes durch die Freisetzung von giftigen Stoffen des Betriebs kann nach Rücksprache mit dem Gutachter nicht durch bauliche Maßnahmen im Bebauungsplan geregelt werden. Laut Gutachten ist nur ein Teil des östlichen Häuserriegels von der Gefahr betroffen. Eine Gefahrenabwehr ist nur im Rahmen von Aufrufen an die Bewohner zur Schließung der Fenster bzw. Evakuierung der Bevölkerung angemessen möglich. Die Erschließung des Baugebiets wurde zudem so angelegt, dass eine mögliche Evakuierung zügig durchgeführt werden kann.

Da die Anlagen der Firma nach BImSchG genehmigt und geprüft werden, ist davon auszugehen, dass im Regelbetrieb gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch werden unter Berücksichtigung der umzusetzenden Schutzvorkehrungen als gering eingeschätzt.



## 5.8 Schutzgut Fläche

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden.

Der im Bebauungsplan als überbaubare Fläche festgesetzte Bereich befindet sich bereits in einem zentralen, innerörtlichen Gebiet des Ortsteils Wasserburg. Die Flächen sind zudem bereits teilweise durch die ehemaligen Bestandsgebäude sowie durch die Hof-, Straßen- und Wegeflächen versiegelt.

Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen und einer Grundflächenzahl von 0,4 im Wohngebiet, können bislang versiegelte Flächen entsiegelt werden.

Die Überbauung des ehemaligen Betriebsgeländes trägt den Vorgaben des Gesetzgebers, mit Grund und Boden flächensparend umzugehen, Rechnung, da keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich für Wohnbebauung versiegelt werden.

Zudem kann wirtschaftlich an das bereits vorhandene Infrastrukturnetz angebunden werden.

### Auswirkungen der Planung:

Die vorhandene Flächenversiegelung wird zum Teil entsiegelt, an anderer Stelle werden durch das Vorhaben neue Flächen versiegelt. Die Überplanung der Gewerbebrache im Innenbereich mit Wohnbebauung sorgt für einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche.

## 5.9 Kultur- und Sachgüter

### Bestandsbeschreibung:

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb des Plangebietes keine bekannten Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler liegen rund 400 m südlich sowie ca. 300 m östlich des Vorhabenstandortes und werden vom Vorhaben nicht berührt.

Baudenkmäler sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.



Abb. 4 Auszug aus dem Bayerischen Denkmalatlas, Quelle: blfd.bayern.de, aufgerufen am 09.04.2019

## Auswirkungen der Planung:

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## **6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

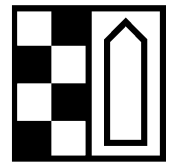
- Festsetzung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen
- Festsetzung einer privaten und einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung der zu pflanzenden heimischen Laubbäume und Sträucher
- Festsetzung der Gebäudehöhen und Dachneigung
- zwei Pflanzgebotsstreifen entlang der privaten Grünfläche zur Eingrünung der geplanten und der bestehenden Bebauung

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Festsetzungen zur Erhaltung und Verbesserung der Habitats

- Festsetzung einer privaten und einer öffentlichen Grünflächen
- Festsetzung der landschaftsgärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, wobei die Gestaltung mit Steinen und/oder Pflasterflächen nicht als landschaftsgärtnerische Gestaltung gilt.
- Festsetzung von Baumpflanzungen (heimische Arten) Festsetzung von kleintiergängigen Einfriedungen
- Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen





## Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzung von Baumpflanzungen (heimische Laubbäume)
- Festsetzung einer privaten und einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4
- Festsetzung der landschaftsgärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, wobei die Gestaltung mit Steinen und/oder Pflasterflächen nicht als landschaftsgärtnerische Gestaltung gilt.

## Schutzgut Boden

- Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300) sowie Schutz vor Erosion
- Entsiegelung von bislang versiegelten Böden und Anlage einer privaten und einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung der landschaftsgärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, wobei die Gestaltung mit Steinen und/oder Pflasterflächen nicht als landschaftsgärtnerische Gestaltung gilt.

## Schutzgut Wasser

- Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen,
- Versickerung nach der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Günzburg
- Festsetzung der landschaftsgärtnerischen Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen, wobei die Gestaltung mit Steinen und/oder Pflasterflächen nicht als landschaftsgärtnerische Gestaltung gilt.

## **7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

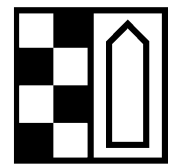
Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich nach § 34 BauGB ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Trotzdem wird der Vollständigkeit halber die Eingriffsregelung in der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt.

Nach den Bedeutungen der Schutzgüter ist der Zustand des Plangebietes in

- Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)

Das Plangebiet wird in die Kategorien I und II eingestuft (s.u.).



Entsprechend dem Leitfaden sind Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu unterscheiden und voneinander abzugrenzen.

Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,4 wird für das Plangebiet folgende Zuordnung vorgenommen:

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = Typ A

Für das Plangebiet ergibt sich aus der Bestandserhebung demnach folgende schutzgutbezogene Bewertung:

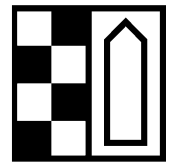
Nutzungstyp	Beeinträchtigungsintensität
Ruderalflur, Brachfläche (> 5 Jahre)	A II unterer Wert
Intensiv gepflegte Grünfläche	A I unterer Wert

## Festlegung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Verschneidung der Eingriffsschwere durch die geplanten Maßnahmen mit der Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen kann der Kompensationsfaktor entsprechend reduziert werden.

Typ	Beschreibung des Standortes	Fläche in m <sup>2</sup>	Faktor	Kompensationsbedarf in m <sup>2</sup>
All	Bestand: Ruderalflur, Brachfläche (> 5 Jahre) Planung: Baufläche allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche	9.286	0,3	2.786
AI	Bestand: intensiv gepflegte Grünfläche Planung: Straßenverkehrsfläche	224	0,3	67
K	Bestand: versiegelter Boden, Bestandsgebäude, Hoffläche, Straßenflächen, Wege Planung: öffentliche und private Grünfläche	3.028	-1,0	-3.028
Kein Eingriff	Bestand: versiegelter Boden, Bestandsgebäude, Hoffläche, Straßenflächen, Wege Planung: Baufläche allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche	9.862	0	0
<b>Summe</b>		22.400		<b>- 175</b>

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ein- und Durchgrünung, wassergebundene Decke, Festsetzung von Baumreihen und



Einzelbäumen, Bebauung auf bereits teilweise versiegelten Flächen, Flächenentsiegelung, etc.) wird der Kompensationsfaktor insgesamt auf 0,3 reduziert.

Durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Es werden zwar derzeit unversiegelte Flächen überbaut, jedoch werden im Gegenzug bereits versiegelte Flächen entsiegelt und landschaftsgärtnerisch angelegt. Insgesamt betrachtet findet keine zusätzliche Flächenversiegelung statt, sondern es werden mehr Flächen entsiegelt als versiegelt.

Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

## 7.1 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung hat ergeben, dass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme stattfindet, dementsprechend ist kein Ausgleich für den Eingriff erforderlich.

## 8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die Gewerbebranche. Eine weitere ungeordnete Entwicklung des Gebiets könnte folgen und die bestehende Gemengelage verschärfen.

## 9. Alternative Planungsmöglichkeiten

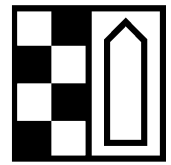
Neben der nun vorliegenden Planung wurden im Laufe des Planungsprozesses diverse städtebauliche Überlegungen vorgenommen und städtebauliche Konzepte entwickelt. So wurde z.B. eine Fläche als Private Grünfläche statt als bebaubare Fläche festgesetzt, die im Einflussbereich einer möglichen Gefahr durch Druckwellen liegt. Die nun vorliegende Planungsvariante stellt das optimierte städtebauliche Konzept dar.

## 10. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich an dem "Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung", ergänzte Fassung vom Januar 2007, der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung sowie die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung vom Januar 2003, des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen angewandt.

Es lagen die Daten der Biotopkartierung Bayern, die Daten des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete des LfU, die Daten des UmweltAtlas Bayern, die Daten des Bayerischen Denkmalatlas, der artenschutzrechtliche Bericht vom 29.05.2019, sowie das immissionsschutzfachliche Gutachten vom 27.09.2019 vor.



Es fehlten detaillierte Informationen und Erkenntnisse zum Bodengefüge, hierzu lagen lediglich die allgemeinen Informationen aus dem Bayerischen Umweltatlas vor.

## 11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Günzburg zu beteiligen. Aufgrund der Einstufung als wassersensibles Gebiet dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.

## 12. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 64 "Zwischen Bahnlinie Günzburg – Mindelheim und der Straße Am Rain" umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2,24 ha und behandelt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Ortsteil Wasserburg, Stadt Günzburg.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.

Die Festsetzung als Wohnbaufläche führt zu keinen nachhaltigen Eingriffen, da die Grundstücke bereits durch das ehemalige Unternehmen Minholz genutzt wurden und ein Teil der Grundstücke durch die Gebäude, Hof- und Straßenflächen versiegelt sind. Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung werden bislang unversiegelte Flächen versiegelt, es werden jedoch auch bislang versiegelte Flächen entsiegelt und als öffentliche sowie als private Grünfläche festgesetzt und angelegt. Zudem werden straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgenommen, so dass eine angemessene Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes erfolgt.

Die geplante Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Kettenhäusern fügt sich in die umliegende wohnbauliche Nutzung ein.

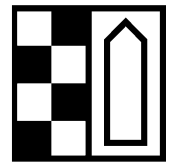
Die erforderlichen Sicherheitsabstände zum nahe gelegenen Störfallbetrieb werden eingehalten.

Im WA 2 sind aufgrund des Verkehrs- sowie Gewerbelärms Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Stand Januar 2003) wurde der Eingriff bewertet. Die Eingriffs- Ausgleichbilanzierung hat ergeben, dass kein Ausgleich erforderlich ist.

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Bericht vom 29.05.2019 sind innerhalb des Vorhabenstandortes aufgrund der Artennachweise entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

**Bebauungsplan Nr. 64**  
**"Zwischen Bahnlinie Günzburg und der Straße Am Rain"**

**Begründung**

Insgesamt ist von keinen nachhaltigen bis geringen Beeinträchtigungen auf die beschriebenen Schutzgüter auszugehen, sofern die oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden.