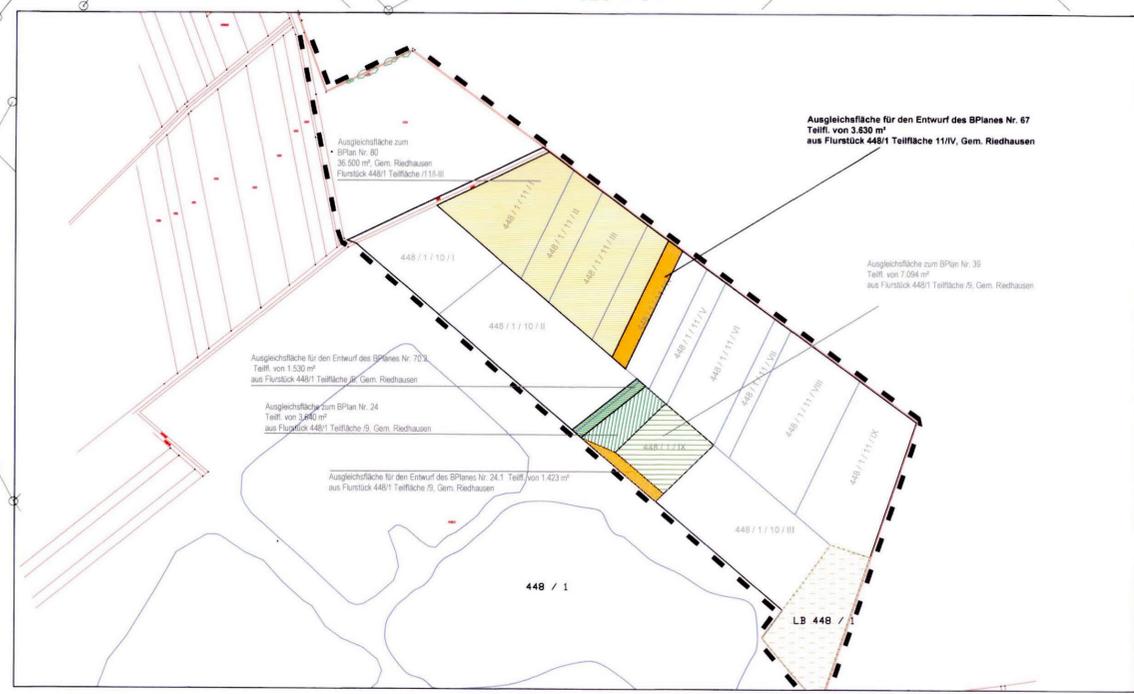
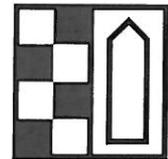


**Folgenutzung
Grundstücke**
Fl.Nr. 275 und 1297/2



Nutzungsschablonen		WA 1	MI 1	MI 2	MI 3	MI 4	WA 3	WA 2
Art der baulichen Nutzung	Bauweise	WA 1	MI 1	MI 2	MI 3	MI 4	WA 3	WA 2
Grundfläche	Geschossflächenzahl	250 m ²	0,6 (1,2)	0,6 (1,2)	0,6 (1,2)	0,6 (1,2)	0,4 (1,2)	0,4 (0,8)
Zahl der Vollgeschosse	Dachform	IV	II+D	II+D	III	III	III	II
Höhenlage / Höhe baulicher Anlagen	Dachneigung	DN 0-30°	SD 40-48°	SD 40-48°	DN 0-5°	FD	DN 0-5°	DN 0-30°
		EFH 462m ü.NN/ GH 474m ü.NN			GH 466m ü.NN/ 475m ü.NN		GH 465m ü.NN/ 474m ü.NN	



Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 67 „Löwenbrunnenweg“

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),

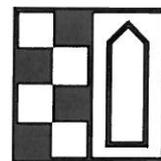
für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan.

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind

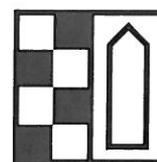
- die beigefügte Planzeichnung vom 03.12.2012
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (Teil B),
- die Begründung vom 12.11.2012.

A) Festsetzungen

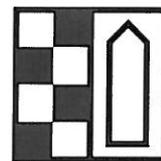
Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	Erklärung der Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Im einzelnen erfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Fl.Nr. 1295/3, 1295, 1295/2, 1296/2, 1297, 1297/2, 1297/3, 1297/6, 3634/4 (Teilfläche Dillinger Straße), 3634/10, 275, 276/2, 276.
		1	2	Ob eine Fläche im Geltungsbereichen dieses Bebauungsplans liegt, ergibt sich aus der Aufzählung der Flurstücke.
	Grenze des Plangebietes	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
		2	0	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 4 und 6 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet	2	1	Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 3 sowie die Ausnahmebestimmungen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
		2	2	Im festgesetzten WA 1 sind innerhalb der Baugrenzen für ein Sockelgeschoss nur Stellplätze für PKW, Abstellräume und technische Einrichtungen zulässig.
WE	Wohneinheiten	2	3	Im WA 1 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 7 Wohneinheiten pro Wohngebäude errichtet werden.



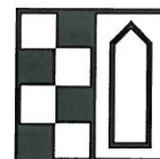
Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	Erklärung der Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
MI	Mischgebiet	2	4	Festgesetzt wird ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Die Nutzungen des Abs. 2 Nrn. 6 bis 8 sowie die Ausnahmen des Abs. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
MI 1	Mischgebiet	2	5	Zulässig sind die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 5 BauNVO.
MI 2	Mischgebiet	2	6	Zulässig sind die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nrn. 2 bis 4 BauNVO.
MI 3	Mischgebiet	2	7	Zulässig sind die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO. In den gemäß § 5 Abs. 2 dieser Satzung festgesetzten Sockelgeschossen sind im unteren Sockelgeschoss nur Stellplätze für PKW, Abstellräume und technische Einrichtungen und im oberen Sockelgeschoss nur die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise werden Wohnungen zugelassen.
x x x x	Abgrenzung von un- terschiedlicher Art der baulichen Nutzung	2	8	Die Nutzungsgrenze trennt innerhalb des Plangebietes die Teilbereiche voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Arten der baulichen Nutzung festsetzt.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 20 BauNVO)
				- Grundfläche, Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GR 250 m ²	Grundfläche	3	1	Im WA 1 darf die Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO höchstens 250 m ² , bezogen auf den einzelnen Bauraum, betragen. Eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Auslagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO ist nicht zulässig.
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	3	2	Im MI 1 und MI 2 darf die Grundflächenzahl 0,6 nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO ist nicht zulässig.
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	3	3	Im MI 3 darf die Grundflächenzahl 0,6 nicht überschritten werden. Die max. zulässige Grundfläche darf durch Flächen folgender Anlagen bis zu 65% überschritten werden: - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten: - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauungen).



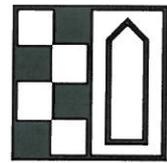
Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	Erklärung der Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	3	4	Im WA 3 und WA 2 darf die Grundflächenzahl 0,4 nicht über- schritten werden.
		3	5	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen, für die in der Nummer 2 bis 4 Grundflächenzahlen festgesetzt sind, dürfen je Baugrundstück höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundstücksfläche mit der GRZ ergibt. Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise werden nur zu 50% auf die Grundfläche angerechnet.
				- Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
GFZ (1,2)	Geschossflächenzahl	3	6	Im WA 3 , MI 1 , MI 2 und MI 3 darf die Geschossflächenzahl 1,2 nicht überschritten werden.
GFZ (0,8)	Geschossflächenzahl	3	7	Im WA 2 darf die Geschossflächenzahl 0,8 nicht überschrit- ten werden.
		3	8	Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen je Baugrund- stück höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfälti- gung seiner Grundstücksfläche mit der GFZ ergibt.
				- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
IV		3	9	Im WA 1 sind Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen zuläs- sig.
II		3	10	Im WA 2 sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zuläs- sig.
II + D		3	11	Im MI 1 und MI 2 sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen un- terhalb des Dachansatzes sowie einem weiteren Vollge- schoss im Dachraum zulässig.
III		3	12	Im MI 3 und WA 3 sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschos- sen zulässig. Die gemäß § 3 Nr. 13 definierten Sockelgeschosse werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.
		3	13	Sockelgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante un- ter 466,00 m über NN liegen.



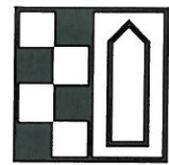
Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung	3	14	Die Grenze trennt innerhalb des Plangebietes die Teilbereiche voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse festsetzt.
				- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
GH m üNN	Gebäudehöhe in Metern über Normalnull	3	15	Im WA 1 darf die Wandhöhe 474,00 m über NN und die Firsthöhe 476,50 m über NN nicht überschreiten. Der Bezugspunkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand entweder mit der Dachoberkante (Attika) oder mit der Oberkante Sparren des obersten Vollgeschosses. Der Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante der Firstpfette.
		3	16	Im WA 3 dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschritten werden: - 465,00 m über NN für die Deckenoberkante des obersten Sockelgeschosses; - 474,00 m über NN für die Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses. Untergeordnete Bauteile (z.B. Laternengeschosse) und technisch bedingte Aufbauten (z.B. Lüftungseinrichtungen, Antennen, Aufzugsanlagen) dürfen dieses Maß überschreiten, wenn sie mindestens 1 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückgesetzt werden.
		3	17	Im MI 3 dürfen die nachstehenden Höhen nicht überschritten werden: - 466,00 m über NN für die Deckenoberkante des obersten Sockelgeschosses; - 475,00 m über NN für die Deckenoberkante des obersten Vollgeschosses. Untergeordnete Bauteile (z.B. Laternengeschosse) und technisch bedingte Aufbauten (z.B. Lüftungseinrichtungen, Antennen, Aufzugsanlagen) dürfen dieses Maß überschreiten, wenn sie mindestens 1 m hinter die darunter liegende Außenwand zurückgesetzt werden.
		4	o	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
o	Offene Bauweise	4	1	Im MI sind Gebäude in offener Bauweise zulässig.



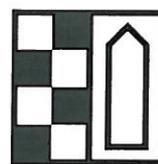
Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	Erklärung der Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Einzelhäuser	4	2	Im WA 1 und WA 3 sind nur Einzelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.
	Einzel- und Doppelhäuser	4	3	Im WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser in der offenen Bauweise zulässig.
		5	0	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
	Baugrenze	5	1	Gebäude und Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO die Baugrenze nicht überschreiten. Im MI und WA 2 dürfen Wintergärten, Hauseingänge und Erker bis zu 1,50 m über die Baugrenze vortreten. Dabei darf die Summe der Breitenmaße höchstens ein Drittel der Gebäudebreite betragen. Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken Flur-Nrn. 1297 und 1297/2 Gemarkung Günzburg müssen gemäß Art. 6 Abs. 5, Satz 3 BayBO nicht eingehalten werden. Im übrigen werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5, Satz 3 BayBO angeordnet.
	Baugrenze für Sockelgeschosse	5	2	Sockelgeschosse im Sinne des § 3 Nr. 12 dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Für im MI 3 festgesetzte Sockelgeschosse müssen die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken Flur-Nrn. 1297 und 1297/2 Gemarkung Günzburg gemäß Art. 6 Abs. 5, Satz 3 BayBO nicht eingehalten werden. Im übrigen werden die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5, Satz 3 BayBO angeordnet.
	Baulinie	5	3	Gebäude und Gebäudeteile müssen auf die Baulinie gebaut werden.
		5	4	Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 m ² je Baugrundstück zulässig.
		6	0	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
EFH m üNN	Erdgeschossfußbodenhöhe	6	1	Im WA 1 darf die Oberkante des Rohfußbodens des Sockelgeschosses nicht tiefer als 462,00 m über NN liegen.



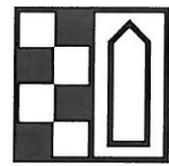
Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		7	0	Flächen für Verkehr und Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
		7	1	Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gilt sowohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und der Fußgängerverkehr.
	Straßenbegrenzungslinie	7	2	Die im Plan hellgrün markierte Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgesehen ist.
	Verkehrsfläche	7	3	öffentliche Verkehrsfläche für alle Arten des öffentlichen Verkehrs bestimmt.
	Verkehrsfläche "Eigentümerweg"	7	4	öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Eigentümerweg.
	Verkehrsfläche "Eigentümerweg nur für Notfahrzeuge und Fußweg"	7	5	öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Eigentümerweg nur für Notfahrzeuge und Fußweg. Im so gekennzeichneten Bereich sind Wegebefestigungen durch Erhöhung bis 15 cm und eine Abgrabung des vorhandenen Bodenprofils bis 20 cm zulässig. Vollflächige Befestigungen sind nur bis zu einer maximalen Breite von 2,00 m unmittelbar an der nordwestlichen Baugrenze zulässig und müssen wasserdurchlässig ausgeführt werden oder seitlich in die benachbarten Grünflächen zur dortigen Versickerung entwässert werden. Darüber hinaus gehende Befestigungen für Notfahrzeuge sind mit begrünten Oberflächen auszuführen (Rasenpflaster/Schotterrasen).
	Verkehrsfläche "Eigentümerweg"	7	6	private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Eigentümerweg auf dem Grundstücks Fl.-Nr. 1295/3. Vollflächige Befestigungen sind nur bis zu einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig. Im Übrigen ist wasserdurchlässiges Material zu verwenden (Rasenpflaster o.ä.) Vor Herstellung der Fläche ist eine Bestandsdokumentation mit Darstellung der vorgesehenen technischen Maßnahmen anzufertigen. Außerdem ist ein Schutzzaun mit eingerammten Pfählen (keine Betonfundamente) gegenüber Flurstück Nr. 1296 in einem Abstand von 3,80 m von der südliche Grenze der Flurstücks Nr. 1295/7 zu errichten und bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme zu belassen.
	Geh- Fahr- und Leitungsrecht	7	7	Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks Fl.-Nr. 1297/6.

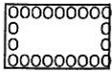


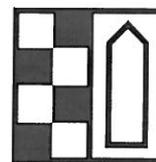
Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	Erklärung der Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		8		Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i V. mit § 12 BauNVO)
		8	1	Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
	Stellplätze	8	2	Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen und inner- halb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
	Tiefgarage	8	3	Tiefgaragen sind nur auf den festgesetzten Flächen zulässig.
	Keine Ein- und Aus- fahrt	8	4	Im gekennzeichneten Bereich darf keine Grundstückszu- und -ausfahrt angelegt werden.
		9	0	Schutz gegen schädliche Umweltein- wirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
		9	1	Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die nachfolgenden Festsetzungen zu beachten.
	Fassaden mit Vorkeh- rungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BImSchG	9	2	An den gekennzeichneten Fassaden sind Schlaf- und Kinder- zimmer so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster an ei- ner lärmunbelasteten Fassade zur Belüftung vorhanden ist. Ist die Realisierung im Einzelfall nicht möglich, ist für die Be- lüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an den belasteten Fassadenseiten eine schalldämmte Lüftungseinheit erfor- derlich (z. B. Einbau einer fensterunabhängigen Belüftung, Schalldämmflüster oder zentrale Belüftungsanlagen). Die aktiven Belüftungen dürfen das gegebenenfalls erforder- liche resultierende Schalldämmmaß gemäß § 9 Nr. 3 nicht verschlechtern. Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden. Die Wintergärten, Log- gias oder andere Pufferräume dürfen nicht zum Wohnen bzw. Schlafen genützt werden.
	Gesamtschalldämm- maß	9	3	Das in der Planzeichnung eingetragene Gesamtschalldämm- maß der Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen muss an den gekennzeichneten Fassaden mindestens erreicht wer- den.



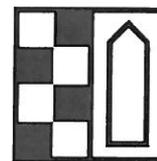
Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	Erklärung der Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Die Einhaltung des Gesamtschalldämmmaßes der Außenbau- teile muss auch unter Beachtung der Dachflächenanteile und anderer Bauteile (z.B. Lüftungseinheit) sichergestellt sein. Für Büroräume und ähnliches ergeben sich um 5 dB geringere Anforderungen.
		10	0	Grünflächen; Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
		10	1	Bei der Ausführung von Erschließungsmaßnahmen sowie der Durchführung von Baumaßnahmen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1295, 1295/2, und 1295/3 sind die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegeta- tionsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.
 S1	Umgrenzung von Flä- chen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft	10	2	Auf der mit S1 gekennzeichneten Fläche (städtische Anlagen) ist der Baumbestand zu erhalten und nachhaltig zu entwi- ckeln.
 S2	Umgrenzung von Flä- chen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft	10	3	Die mit S2 gekennzeichnete Fläche dient dem Erhalt und der nachhaltigen Sicherung des Baumbestandes auf der mit S1 gekennzeichneten Fläche. Es dürfen dort keine Veränderun- gen des Bodenprofils und der Höhenlage vorgenommen werden. Vorhandene Vegetationsflächen sind mittels fester Ab- schränkungen (Bauzaun) von einer Befahrung mit Fahrzeu- gen und von Ablagerungen von Boden oder Baustoffen voll- ständig freizuhalten. Eingriffe in die Kronen der benachbar- ten Bäume auf der Fläche S1 sind nur bei Gefährdung der Verkehrssicherheit und bei gutachterlich nachgewiesener Unbedenklichkeit gegenüber der nachhaltigen Entwicklung der Bäume und im Benehmen mit der Unteren Naturschutz- behörde zulässig.
	Erhalten von Bäumen	10	4	Die so gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und ent- sprechend ihrer natürlichen Wuchsform nachhaltig zu ent- wickeln. Eine Beseitigung der Bäume ist nur aus Gründen mangelnder Standsicherheit und mit der Maßgabe einer Er- satzpflanzung von Bäumen der Pflanzenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 20 cm zulässig. Beseitigung und Ersatzpflanzung sind bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Günzburg anzuzeigen und begründet darzustellen.



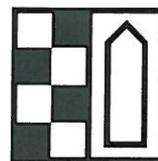
Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10	5	Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind zu erhalten bzw. herzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zugelassen. Mindestens 20 % der Fläche sind neben den festgesetzten Bäumen mit heimischen Gehölzen der Artenliste 3 zu bepflanzen. Notwendige Grundstückszufahrten sind zulässig.
	Pflanzgebot für Bäume mit standörtlicher Bindung	10	6	An den festgesetzten Standorten sind Bäume der Artenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm bei Lieferung zu pflanzen. Je Baum sind mindestens 15 m ² Vegetationsfläche zu Verfügung zu stellen. In beengten Verhältnissen kann die Mindestfläche unterschritten werden, wenn technische Vorkehrungen ein durchwurzelbares Substratvolumen von mindestens 10m ³ sicherstellen. Im Bedarfsfall (z.B. im Bereich von Grundstückszufahrten) kann vom festgesetzten Standort bis zu einem Abstand von 5,0 m abgewichen werden.
	Pflanzgebot für Bäume	10	7	Auf den Flächen der Baugrundstücke, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen, mit den Flurstücksnummern 1295, 1295/2, 1295/3, 1297/2 und 1297/3 und 1297/6 ist je angefangene 400 m ² Grundstück mindestens 1 Baum der Artenliste 1 und/oder der Artenliste 2 zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss bei der Pflanzung mindestens 18 cm betragen. Die lt. § 10 Nr. 5 geforderten Bäume und die Ersatzpflanzungen für die Beseitigung der zu erhaltenden Bäume können hierbei angerechnet werden. Der dauerhafte Erhalt eines gemäß § 10 Nr. 3 zu erhaltenden Baumes wird als Baum im Sinne dieses Pflanzgebotes angerechnet.
	begrüntes Flachdach	10	8	Im MI 3 und WA 3 sind mindestens 65 % der Flachdachflächen der festgesetzten Sockelgeschosse mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht extensiv zu begrünen. Im WA 2 ist die Decke der Tiefgarage mit mindestens 50 cm dicken Erdschicht zu überdecken und zu begrünen.
		10	9	Artenliste 1 - Bäume Acer campestre – Feldahorn Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus – Bergahorn aesculus carnea – Rosskastanie Betula verrucosa - Sandbirke Carpinus betulus - Hainbuche Fagus sylvatica - Rotbuche Fraxinus excelsior - Esche Quercus robur - Stieleiche Tilia cordata - Winterlinde

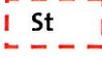


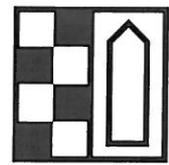
Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	Erklärung der Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		10	10	Artenliste 2 – Bäume Prunus avium - Wildkirsche Juglans nigra - Walnuss Kernobstbäume als Hochstamm auf starkwachsender Unterlage
		10	11	Artenliste 3 – Sträucher Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Hartriegel Corylus avellana - Hasel Ligustrum vulgare - Liguster Sambucus nigra - Holunder Viburnum lantana – Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
		11	0	Ausgleichsflächen und –maßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)
		11	1	Außerhalb des Bebauungsplangebietes wird auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 448/1, Gm. Riedhausen, eine Teilfläche von 3.630 m ² als Ausgleichsfläche bereit gestellt und dem Bebauungsplan gemäß § 1a Abs. 3, Satz 3 BauGB direkt zugeordnet. Das bestehende Dauergrünland muss nach mehrjähriger Aushagerung mittels 2-3-maliger Mahd im Jahr einschließlich Beseitigung des Mähguts zu einer artenreichen, extensiv bewirtschafteten Grünfläche entwickelt werden.
		12	0	Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)
				- Dachformen –neigungen und -aufbauten
SD 40 – 48°	Dachform und - neigung	12	1	Im MI 1, MI 2 sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 40 – 48° zulässig.
DN 0 - 30°	Dachneigung	12	2	Im WA 1 und WA 2 sind Dachneigungen von 0 – 30° zulässig. Bei geneigten Dächern sind Trauf- und Firstrichtungen der Gebäude parallel zur nordöstlichen Grundstücksgrenze auszurichten.
DN 0 – 5°	Dachneigung	12	3	Im MI 3 und WA 3 sind Dachneigungen von 0 – 5° zulässig.
		12	4	Aneinandergebaute Gebäude einschließlich Garagen und sonstigen Nebengebäuden müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben.



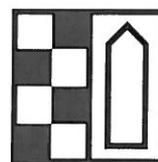
Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		12	5	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zugelassen.
				- Fassaden
		12	6	In den Baufeldern WA 3 sind jeweils die Außenwände des dritten Vollgeschosses um mind. 0,5 m von der Gebäudeaußenhaut des zweiten Vollgeschosses sowie die Außenwände des Laternengeschosses um mindestens 5,00 m von der südwestlichen Gebäudeaußenhaut des dritten Vollgeschosses zurückzusetzen.
		12	7	Im Baufeld MI 3 ist die südwestliche Außenwand des dritten Vollgeschosses um mind. 2,5 m von der Gebäudeaußenhaut des zweiten Vollgeschosses sowie die Außenwände des Laternengeschosses um mindestens 2,5 m von der südwestlichen Gebäudeaußenhaut des dritten Vollgeschosses zurückzusetzen.
		12	8	Die Oberflächen der Gebäudeaußenseiten dürfen keine grellen und leuchtenden Farben erhalten. Bei aneinandergebauten Gebäuden sind Material und Farbe der Außenwandflächen aufeinander abzustimmen.
		12	9	Parabolantennen und Anlagen zur Energiegewinnung sind nur dort zulässig, wo sie weder das Ortsbild noch Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigen.
				- Grundstückseinfriedungen
		12	10	Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 5 cm auszubilden
		13	0	Folgenutzung (9 Abs 2 BauGB)
		13	1	Für das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet MI 4 treten die nachstehenden Festsetzungen in Kraft, sobald die beiden betroffenen Baugrundstücke Fl.-Nrn. 275 und 1297/2 zu einem Baugrundstück vereint worden sind.
MI 4	Mischgebiet	13	2	Zulässig sind die Nutzungen des § 6 Abs. 2 Nrn. 2 bis 5 BauNVO.



Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	Erklärung der Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	13	3	Die Grundflächenzahl 0,6 darf nicht überschritten werden. Die max. zulässige Grundfläche darf durch Flächen folgender Anlagen bis zu 75% überschritten werden: - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten: - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Kellerräume, Treppen, Rampen und sonstige Unterbauungen).
GFZ 	Geschossflächenzahl	13	4	Die Geschossflächenzahl darf nicht überschritten werden.
III		13	5	Im MI 4 sind Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig.
o	Offene Bauweise	13	6	Es sind Gebäude in offener Bauweise zulässig.
	Baugrenze	13	7	Gebäude und Gebäudeteile dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO die Baugrenze nicht überschreiten. Hauseingänge und Erker dürfen bis zu 1,50 m über die Baugrenze vortreten. Dabei darf die Summe der Breitenmaße höchstens ein Drittel der Gebäudebreite betragen. Der gemäß § 13 Nr. festgesetzte Eigentümerweg wird als Durchfahrt mit einer Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5 m festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB).
	Verkehrsfläche "Eigentümerweg"	13	8	Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Eigentümerweg.
	Stellplätze	13	9	Stellplätze sind nur auf den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
				Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24BauGB)
		13	10	Bei Änderungen und Neuschaffung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die nachfolgenden Festsetzungen zu beachten.
	Fassaden mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des BimSchG	13	11	An den gekennzeichneten Fassaden sind Schlaf- und Kinderzimmer so zu orientieren, dass mindestens ein Fenster an einer lärmunbelasteten Fassade zur Belüftung vorhanden ist. Ist die Realisierung im Einzelfall nicht möglich, ist für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an den belasteten Fassadenseiten eine schallgedämmte Lüftungseinheit erforder-



Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	Erklärung der Planzei- chen bzw. Nutzungs- schablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>derlich (z. B. Einbau einer fensterunabhängigen Belüftung, Schalldämmlüfter oder zentrale Belüftungsanlagen). Die aktiven Belüftungen dürfen das gegebenenfalls erforderliche resultierende Schalldämmmaß gemäß § 9 Nr. 2 nicht verschlechtern.</p> <p>Lärmschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggias oder anderen Pufferräumen vor den Lärmmissionen geschützt werden. Die Wintergärten, Loggias oder andere Pufferräume dürfen nicht zum Wohnen bzw. Schlafen genützt werden.</p>
40 dB	Gesamtschalldämm- maß	13	12	<p>Das in der Planzeichnung eingetragene Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile muss an den gekennzeichneten Fassaden mindestens erreicht werden.</p> <p>Die Einhaltung des Gesamtschalldämmmaßes der Außenbauteile muss auch unter Beachtung der Dachflächenanteile und anderer Bauteile (z.B. Lüftungseinheit) sichergestellt sein.</p> <p>Für Büroräume und ähnliches ergeben sich um 5 dB geringere Anforderungen.</p>
				<p>Grünflächen; Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p>
	Private Grünfläche	13	13	<p>Die als privat festgesetzten Grünflächen sind als Pflanz- oder Rasenflächen zu erhalten und auf Dauer zu unterhalten. Nebenanlagen sind auf diesen Flächen nicht zugelassen. Mindestens 20 % der Fläche sind neben den festgesetzten Bäumen mit heimischen Gehölzen der Artenliste 3 zu bepflanzen. Notwendige Grundstückszufahrten sind zulässig.</p>
				<p>Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)</p>
				<p>- Dachformen –neigungen und -aufbauten</p>
FD	Dachneigung	13	14	<p>Im MI 4 sind nur Flachdächer zulässig.</p>
		13	15	<p>Die Oberflächen der Gebäudeaußenseiten dürfen keine grellen und leuchtenden Farben erhalten. Bei aneinandergebauten Gebäuden sind Material und Farbe der Außenwandflächen aufeinander abzustimmen.</p>
		13	16	<p>Parabolantennen und Anlagen zur Energiegewinnung sind nur dort zulässig, wo sie weder das Ortsbild noch Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigen.</p>



B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
	Zu entfernendes Gebäude
z.B. 248	Flurstücksnummern in der Gemarkung Günzburg
	Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
	Vorhandene Leitungen, unterirdisch
	Gebäude bestehend
z.B. 502.21	Geländehöhe des bestehenden Geländes über NN
	<p>Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmäler gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dillinger Straße 20, Nebengebäude des Gasthauses Traubenkeller (Nr. D-7-74-135-195); - Städtische Anlagen, Teilbereich der Fl.-Nr. 1296 (Nr. D-7-74-135-196). <p>Es liegt ein Bestandslageplan, gefertigt vom Ing.-Büro Degen vom 03.06.2011 mit Höhenschichtlinien und Baumkataster vor.</p>
<p>Bodendenkmalflächen</p> <p>Im Plangebiet und auf angrenzenden Grundstücken befinden sich folgende Bodendenkmäler gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlung der Bronze- und Lathènezeit (D-7-7527-0281); - Grabfunde und Straße der römischen Kaiserzeit (D-7-7527-0173, D-7-7527-0172); - Frühmittelalterliche Reihengräber (D-7-7527-0174). 	
<p>Schallschutzgutachten</p> <p>Das Schallgutachten der Firma Bekon vom 01.08.2012 ist als Anlage beigefügt.</p> <p>Folgende Normen sind zugrunde gelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1998 mit Berichtigung 1 zu DIN 4109, August 1992; - DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Ausgabe Juli 2002 und Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ Ausgabe Mai 1987. <p>Die Normen können gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.</p>	



Grünflächen; Anpflanzungen

Den Festsetzungen zu Grünflächen und Anpflanzungen sind die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe August 2002 zugrunde gelegt.

Die Norm kann gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.

Naturschutzfachliches Gutachten

Das naturschutzfachliche Gutachten des BioBüros Schreiber vom November 2011 ist als Anlage beigefügt. Folgende Maßnahmen zur Einhaltung der allgemeinen naturschutzrechtlichen Vorschriften und insbesondere zum Schutz der streng und besonders geschützten Arten sind zu beachten:

- Die Beseitigung von Bäumen darf lt. BNatSchG §39(5).2) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. (29.)Februar erfolgen. Gegebenenfalls können sich in größeren Bäumen (Durchmesser in 1,0 m Höhe > 30 cm) vorübergehend Fledermäuse einquartiert haben. Um eine Schädigung dieser Tiere zu vermeiden (Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG) kann es sinnvoll sein diese Bäume außerhalb der gesetzlich zulässigen Zeiten mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde (Antrag erforderlich) im April oder September nach ausreichend milden Nächten zu fällen. Es wird dringend angeraten vor der Fällung eine qualifizierte Fachperson (Biologe/in) zu Rate zu ziehen.
- Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der zu erhaltenden Bäume haben außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen zu erfolgen. Es wird empfohlen eine qualifizierte Fachperson (Biologe/in) zur ökologischen Baubegleitung einzusetzen.
- Nach der Fällung müssen Bäume auf Mulmhöhlen hinsichtlich der Vorkommen des Eremiten (streng geschützte Käferart) kontrolliert werden. Gegebenenfalls müssen die betroffenen Stammabschnitte dann im Benehmen mit der unteren Naturschutzbehörde an einen geeigneten Platz zum gesicherten Fortbestand der Tiere verbracht werden. Es wird dringend angeraten eine qualifizierte Fachperson (Biologe/in) zu Rate zu ziehen.
- Vor Abbruch von Gebäuden müssen Dachböden und ähnliche potenzielle Quartiere hinsichtlich des Aufenthalts durch einen eine qualifizierte Fachperson inspiziert werden und in der Folge Maßnahmen ergriffen werden, die eine Schädigung der Tiere im Sinne des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) ausschließen.

Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg

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.

Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg

Bei der Herstellung der festgesetzten Stellplatzflächen sind die Vorschriften der Stellplatzsatzung zu beachten.

Stadt Günzburg, den 29.05.2013

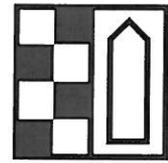

Gerhard Jauernig
Oberbürgermeister

Planen und Bauen. In Günzburg

14. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 67 „Löwenbrunnenweg“ Begründung und Umweltbericht

A) BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. AUSGANGSSITUATION	
1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
1.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches,vorhandene Geländesituation	2
1.3 Schutzgüter	2
2. EINFÜHRUNG	
2.1 Anlass und Erfordernis der Bebauungsaufstellung	3
2.2 Abgrenzung des Planungsgebietes	4
3. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhe und Höhenlage der Gebäude	5
3.3 Flächen für öffentlichen Verkehr und Versorgung	7
3.4 Abstellen von Kraftfahrzeugen	8
3.5 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	8
3.6 Grünordnung, Anpflanzungen	12
3.7 Ausgleichsflächen und –maßnahmen	12
3.8 Baugestaltung	12
4. VERFAHREN	13
B) UMWELTBERICHT	14 - 23
Anlagen 1 bis 3 zum Umweltbericht	24 - 26



1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Folgendes dar:

- Waldfläche westlich des Löwenbrunnenwegs zwischen der vorhandenen Bebauung nördlich der Straße Mozartring und der Dillinger Straße.
- Grünfläche zwischen der Bebauung am Mozartring und dem Gelände der ehemaligen Brauerei.
- Wohnbaufläche für den südöstlichen Abschnitt der Straße Dreirosenberg.

Die Ziele des Bebauungsplans erfordern eine Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren).

1.2 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches, vorhandene Geländesituation

Unterschiedliche vorhandene Geländesituationen, bauliche Nutzungen sowie naturschutz- und denkmalschutzrechtliche Vorgaben im Gebiet erfordern eine städtebauliche Neuordnung, die sich in differenzierten Festsetzungen widerspiegelt. Im Wesentlichen teilt sich das Gebiet in die folgenden drei Abschnitte:

Gelände westlich des Löwenbrunnenwegs, nördlich der bestehenden Bebauung am Mozartring (WA)

- Eine mit zwei Einfamilienhäusern bebaute Fläche, am Rand zum Außenbereich mit einer Höhenentwicklung von ca. 462 m bis 465 m ü.NN.
- Vorhandene denkmalgeschützte Parkanlage mit hohem Baumbestand.

Gelände der ehemaligen Brauerei (MI 3, WA 3)

- Vorhandenes in den Hang hinein gebautes Brauereigebäude von Ebene 455 m (Anschluss an Dillinger Straße) bis 464 m ü.NN (Anschluss an Hofffläche, Gaststätte).
- Hofffläche der ehemaligen Bauerei auf Ebene 464 m ü.NN mit Gaststätte.
- Vorhandenes Gebäudeensemble der Gaststätte Traubenkeller mit denkmalgeschütztem Sommerhaus.

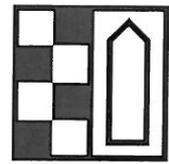
Gelände entlang der Straße Dreirosenberg (MI 1, MI 2)

- Bebautes Gebiet am Hangfuß des Brauereigeländes (Straßenhöhe ca. 454 m bis 456 m ü.NN).

1.3 Schutzgüter

Im Umweltbericht sind die Schutzgüter

- Boden,
 - Wasser,
 - Klima und Luft,
 - Arten und Biotope,
 - Mensch,
 - Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung,
 - Kultur- und Sachgüter
- behandelt.



Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die Erhaltung des denkmalgeschützten Landschaftsparks (sogenannte städtische Anlagen, D-7-74-135-196), sowie des Denkmalensembles der Gaststätte Traubenkeller (D-7-74-135-195) wurden bei der Überplanung des Gebietes berücksichtigt. Die Erhaltung des Landschaftsparks dient auch dem Schutz von Klima und Luft sowie dem Schutz von Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung.

Das Plangebiet wird von den Bodendenkmälern „Siedlung der Bronze- und Latènezeit“ (D-7-7527-0281), Straße und „Grabfunde der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7527-0172 und 0173), sowie „frühmittelalterliche Reihengräber“ (D-7-7527-0174) berührt. Bodendenkmäler sind dem Grundsatz nach gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. Neuordnung vorhandener Bebauung, durch die bereits in den Boden eingegriffen wurde. Im WA, in dem hauptsächlich nachverdichtet werden kann, sind Bodeneingriffe unterhalb des vorhandenen Geländeniveaus von 462 m ü.NN nicht zulässig.

Die genaue Beschreibung und Lage der Bau- und Bodendenkmäler kann dem BayernViewer-Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter www.blfd.bayern.de entnommen werden.

Schutzgut Klima, Luft

In der Nachbarschaft verlaufen die verkehrsreichen Straßen der St 2020 und der B 16 und sind verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt.

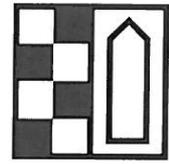
Eine sorgfältige Bestandsaufnahme und Bewertung der Ausgangssituation war erforderlich, um die städtebaulichen Ziele, die Belange der Träger öffentlicher Belange und die privaten Interessen umfassend abwägen zu können.

2. EINFÜHRUNG

2.1 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

Der Stadtrat hat bereits am 14.10.1991 beschlossen, für das Gebiet zwischen Reisensburger Straße, Dillinger Straße, Erlenbadweg und Mozartring den Bebauungsplan Nr. 67 „Löwenbrunnenweg“ aufzustellen. Das Ziel des Bebauungsplans war die Sicherung des Grünzuges entlang der Reisensburger/Dillinger Straße sowie die Prüfung einer Bebauungsmöglichkeit für eine lockere Einzelhausbebauung auf den verbleibenden Flächen. Nach der Billigung des Vorentwurfes am 10.08.1992 wurde das Verfahren nicht weitergeführt.

Ein Bauantrag für das Areal der ehemaligen Brauerei auf Umnutzung und Neubebauung und eine Bauvoranfrage für den Bereich westlich des Löwenbrunnenweges sind nun Anlass für die Weiterführung des Verfahrens. Vorgesehen ist zum einen die Neugliederung und Ausweitung der vorhandenen Bebauung im ehemaligen Brauereiareal, zum anderen eine Verdichtung der bestehenden Wohnbebauung westlich des Löwenbrunnenweges unter Beibehaltung der vom Stadtrat beschlossenen Ziele.



Das Gelände ist dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist durch die Bewältigung der Anforderungen an den Denkmalschutz, den Umwelt- und Landschaftsschutz, den Schallschutz, die verkehrliche Erschließung und die Konfliktbewältigung unterschiedlicher vorhandener und geplanter Nutzungsarten erforderlich.

Ziel ist, sowohl die Neubelebung der brachliegenden Bestandsanlage einer im Jahr 1987 aufgegebenen Brauerei als auch eine bauliche Nachverdichtung mit den Grün- und Denkmalbeständen im Gebiet in Einklang zu bringen und einen innenstadtnahen Wohnstandort zu stärken.

2.2 Abgrenzung des Planungsgebietes

Die Abgrenzung des Planungsgebietes beschränkt sich auf die für die städtebauliche Neuordnung erforderlichen Flächen. Die zwei Hauptbereiche sind einerseits das ehemalige Brauereiareal, andererseits die Grundstücke zwischen Brauereiareal im Osten und Löwenbrunnenweg im Westen. Auf der Nordostseite der Straße Dreirosenberg wurden die Grundstücke einbezogen, die für eine künftige Entwicklung notwendig sind.

3. PLANINHALT

3.1 Art der baulichen Nutzung

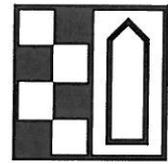
Die räumliche Gliederung in drei Gebiete wurde bereits beschrieben. Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Ein Ziel des Bebauungsplans ist, die südlich und östlich vorhandene Wohnnutzung weiterzuführen, wobei der Bestand der Gaststätte mit der historischen Nutzung gesichert werden muss. Aus diesen Gründen sind in den Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO die Ziffern 6 bis 8 Abs. 2 und die Ausnahmen des Abs. 3 ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In Anlehnung an die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 (Wohnbebauung am Mozartring) werden die Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht zugelassen. Um eine zu starke Verkehrserhöhung auf der vorhandenen Zubringerrampe zu vermeiden, sind die Nutzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen und im WA 1 die Anzahl der Wohnungen auf höchstens sieben pro Gebäude begrenzt. Die Begrenzung der Wohnungsanzahl soll auch dazu dienen, den Charakter des umliegenden Wohngebietes zu erhalten. Im Gebiet mit rechtskräftigem Bebauungsplan nördlich der Straße Mozartring ist aufgrund der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise eine größere Anzahl an Wohneinheiten nicht zu erwarten. Im bebauten Gebiet entlang des Löwenbrunnenweges (ungeplanter Innenbereich) sind Gebäude mit höchstens 6 Wohneinheiten vorhanden.

Mischgebiet 1 und Mischgebiet 2 sowie Mischgebiet 4 (Folgenutzung)

Die vorhandenen gemischten Nutzungen werden zunächst bestandsorientiert festgesetzt. In der Straße Dreirosenberg befinden sich bereits Nutzungen wie Gastronomie, Gewerbe und Wohnen. Für die Baufelder des Mischgebiet 1 und 2 (Dillinger Straße 16 und 18) wird zudem eine Folgenutzung festgesetzt (Mischgebiet 4), die dann in Kraft tritt, wenn die Grundstücke Fl.-Nrn. 275 und 1297/2 zu einem Baugrundstück vereint worden sind. Für das Gebäude Dillinger Straße 16 bestehen keine konkreten Ziele des Eigentümers für eine künftige Nutzung. Das Ge-



bäude Dillinger Straße 18 wird ausschließlich zum Wohnen genutzt. Es ist eine Zielplanung bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, die einerseits dem bedeutenden Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Dillinger Straße, andererseits der Lage unterhalb des historischen Traubenkellers gerecht wird. Um in diesen zur Dillinger Straße hin orientierten Mischgebieten eine gewerbliche Entwicklung zu stärken, wird im Mischgebiet 4 eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Mischgebiet 2 (Gaststätte)

Die historische Gaststätte mit Sommerhaus wird in ihrem Bestand und ihrer Nutzung gesichert. Der zu sichernden Nutzung als Gaststätte wird insbesondere durch die Ausweisung als Mischgebiet und dem Ausschluss des Wohnens gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 und der Ausnahmen gemäß Abs. 3 BauNVO Rechnung getragen.

Mischgebiet 3

Das ehemalige Brauereigebäude wird, bis auf die den Hang sichernden Sockelgeschosse abgetragen. Diese dienen als Sockel für eine neue Bebauung und können für Stellplätze und gewerbliche Nutzungen umgebaut werden. Um in diesem zur Dillinger Straße hin orientierten Mischgebiet eine gewerbliche Entwicklung zu stärken, werden im oberen Sockelgeschoss des Mischgebiet 3 Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen..

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude

Allgemeines Wohngebiet

WA 1

Aus städtebaulichen Gründen wird die Fortsetzung der vorhandenen lockeren Bebauung am Mozartring mit ihren größeren Gartengrundstücken angestrebt. Es wird eine zusätzliche Wohnbebauung unter Berücksichtigung der naturschutz- und denkmalschutzfachlichen Belange durch folgende Festsetzungen ermöglicht:

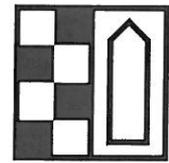
- Die Begrenzung der Grundfläche auf das jeweilige Baufeld bezogen;
- Die Begrenzung der Wohneinheiten, um die Eigenart der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung aufzunehmen und die Fahrbewegungen im Gebiet und auf der Zubringerrampe zu begrenzen;
- Die Begrenzung der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse, um auf den Lebensraum von Fauna und Flora der vorhandenen Grünbereiche Rücksicht zu nehmen;
- Die Höhenlage der Gebäude, um einen Eingriff in den vorhandenen Boden weitgehend zu vermeiden.

Mit der Lage der Baufenster in der Mitte der Baugrundstücke ist sowohl ein Abstand zum Baumbestand der städtischen Anlagen als auch eine ausreichende Südgartenzone berücksichtigt.

Trotz der Einschränkung im Maß der baulichen Nutzung und in der Zahl der Wohneinheiten, ist eine erhebliche Intensivierung der vorhandenen Bebauung möglich.

WA 2

Das Baufeld stellt eine sinnvolle Ergänzung und Fortführung der geplanten Wohnbebauung des WA 1 dar.



WA 3

Die beiden Baufelder sollen bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung und der Baukörperausgestaltung mit der neuen Bebauung im MI 3 eine architektonische Einheit bilden. Die Lage der Gebäude auf der oberen Ebene des Brauereiareals und die Stellung zueinander ergeben ein harmonisches Gebäudeensemble.

Mischgebiet 1 und Mischgebiet 2 sowie Mischgebiet 4 (Folgenutzung)

Dieser Bereich ist durch Bestandsgebäude geprägt.

Wie unter Ziff. 3.1 bereits ausgeführt, wird eine Folgenutzung festgesetzt, die der städtebaulichen Bedeutung Rechnung trägt. Künftig soll ein Gebäude mit drei Vollgeschossen die Straßenkreuzung markieren. Durch die Zusammenführung zu einem Baugrundstück kann außerdem vom Hangfuß abgerückt und damit die historische Lage der sog. ehemaligen Bergwirtschaft zu den drei Rosen (heute Traubenkeller) auf dem Berg wieder herausgestellt werden.

Mischgebiet 2 (Gaststätte)

Dieser Bereich betrifft die Bestandsgebäude der Gaststätte. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung von Baulinien orientieren sich am Bestand und berücksichtigen damit die Belange des Denkmalschutzes.

Zur Sicherung der historischen Lage der Gebäude ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Damit, im Falle eines Ersatzbaus, keine Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken, Fl.-Nr. 1297/2 und 1297/6 erforderlich.

Mischgebiet 3

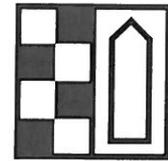
Das ehemalige Brauereigebäude wird bis auf die beiden untersten, städtebaulich wenig wirksamen Sockelgeschosse abgebaut. Sie dienen auch der Sicherung des Hanges mit einem Höhenversatzes von ca. 7 m zwischen unterer und oberer Ebene des Grundstücks. Um die für die geplante Wohnanlage notwendigen Stellplätze bzw. Garagen und Nebenräume aufnehmen zu können, wird eine bauliche Erweiterung nach Südwesten für diese beiden Bestandsebenen sowie eine vorgelagerte Tiefgarage zugelassen.

Die vorgegebenen Obergrenzen gemäß § 19 Baunutzungsverordnung, Abs. 4 (Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) können bis zu einer vollflächigen Befestigung überschritten werden (§ 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen). Die nachstehend aufgeführten Gründe machen die Überschreitung erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine städtebaulich atypische Situation, bedingt durch die aufgegebenen Nutzung, die notwendige Hangsicherung durch den Gebäudebestand sowie einen Geländeversatz von ca. 7 m Höhe. Die Innenentwicklung und Nachverdichtung in dieser altstadtnahen Lage ist städtebaulich ausdrücklich erwünscht.

Die für die Bebauung im Baufeld des MI 3 und im südöstlichen Baufeld des WA 3 notwendigen Stellplätze und Garagen werden ausschließlich auf der unteren Ebene des Brauereiareals konzentriert. Sie werden direkt von der Dillinger Straße und von der Straße Dreirosenberg aus erschlossen. Dadurch wird erreicht, dass die enge und steile Zufahrtsrampe vom Verkehr entlastet wird (s. auch Ziff. 3.3 „Flächen für öffentlichen Verkehr und Versorgung“). Die Entlastung der oberen Ebene vom fahrenden und ruhenden Verkehr ist städtebaulich erwünscht, weil dadurch eine ruhige Wohnanlage mit großzügigen Freiflächen entsteht. Auf der oberen Ebene des Brauereiareals ist der für die geplante Wohnanlage notwendige ruhende Verkehr ausschließlich in der festgesetzten Tiefgarage vorgesehen.

Mit der Zulassung der oben beschriebenen Überschreitung wird der besonderen Situation der aufgegebenen Brauereinutzung in Verbindung mit der schwierigen topografischen Situation



Rechnung getragen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die auf dieser oberen Bestandsebene zulässige dreigeschossige Bebauung wird bezüglich der Höhe gestaffelt durch Zurücksetzen des dritten Obergeschosses und einem weiteren Zurücksetzen des Laternengeschosses. Es fügt sich dadurch in die Umgebung ein. Mit der höchstzulässigen Gebäudehöhe (OK oberstes Vollgeschoss) von 475,00 m ü.NN wird die Firsthöhe des benachbarten Gasthauses Traubenkeller nicht überschritten. Die Lage und Begrenzung der Bauflächen gewährleisten einen großzügigen Abstand zur gewachsenen engen Bebauung unterhalb an der Straße Dreirosenberg.

Damit Raumkanten zum Hof der ehemaligen Traubenkellerei erhalten bzw. geschaffen werden können, müssen die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken 1297 und 1297/2 nicht eingehalten werden.

3.3 Flächen für öffentlichen Verkehr und Versorgung

Anbindung an die Dillinger Straße und vorhandene öffentliche Verkehrsflächen im Gebiet

Die bisher einzige öffentliche Erschließung (gewidmete Fläche) ist eine 3 bis 4 m breite Rampe. Über diese sind direkt die Gaststätte Traubenkeller und das Wohnhaus Dillinger Straße 24 und indirekt, über die private Hoffläche des Brauereigeländes, das Wohnhaus Dillinger Straße 22 erschlossen.

Die geplante Intensivierung der Wohnbebauung erforderte eine Überprüfung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche im Gebiet und ihre Anbindung an die Dillinger Straße bezüglich Belastbarkeit und Sicherheit. Im Sicherheitsaudit von Straßen des Büro Dr. Brenner Ing.-Gesellschaft mbH vom Februar 2011 werden verkehrstechnische bauliche Maßnahmen empfohlen. Ausgangslage war die Errichtung von ca. 51 zusätzlichen Wohneinheiten (WE).

Folgende Maßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Versetzen des Fahrbahnrandes der Dillinger Straße. Dadurch wird eine Verbreiterung des Gehweges und Vergrößerung der Warte-/Rangierfläche am Fuß der Rampe möglich.
- Verbreiterung der unteren Grundstückszufahrt, südwestlich des Gebäudes Dillinger Straße 18 um einen Begegnungsverkehr für Fahrzeuge zu ermöglichen.

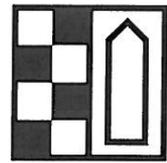
Erschließung von Grundstücken anschließend an den ehemaligen Betriebshof der Brauerei und Grundstücke westlich des Löwenbrunnenweges

Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes vorhandene Grundstücke sowie zu erwartende neue Grundstücksbildungen sind bisher nicht direkt an die Auffahrtsrampe angebunden. Eine Erschließung dieser hinterliegenden Grundstücke ausschließlich über Geh- Fahr- und Leitungsrechte ist wegen der Vielzahl an künftigen Nutzern sowie der dauerhaft zu sichernden Zufahrt für Notfahrzeuge nicht ausreichend. Die Erschließung wird deshalb im Bebauungsplan durch öffentliche Verkehrsflächen, die als Eigentümerweg gewidmet werden können, gesichert. Vorgesehen sind Stichstraßen mit ausreichend bemessenen Wendemöglichkeiten für Sonderfahrzeuge.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1295/3 (östlichstes Baufeld des Wohngebietes WA 1) wird über eine Verlängerung der Straße Löwenbrunnenweg erschlossen. Dafür ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Wegen der nah an den Grundstücksgrenzen stehenden und zu schützenden Bäumen der städtischen Anlagen ist die vollflächige Befestigung nur in einer Breite von 3 m zulässig.

Erschließung des Grundstückes Fl.-Nr. 1297/6 (ehemaliges Brauereigebäude):

Die regelmäßige Erschließung des geplanten Bauvorhabens erfolgt direkt von der Dillinger Straße aus am Beginn der Rampe. Die zu erwartende Anzahl an Nutzungen erfordert eine öf-



fentliche Verkehrserschließung. Diese kann als Eigentümerweg gewidmet werden. Zusätzlich ist eine Anfahrbarkeit für Sonderfahrzeuge (Feuerwehr, Rettungsdienste...) über den ehemaligen Betriebshof der Brauerei (obere Ebene) notwendig (s. auch vorhergehenden Absatz).

3.4 Abstellen von Kraftfahrzeugen

Zur Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Stellplätze der Gaststätte Traubenkeller

Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan, in dem die konkrete Anzahl der durch die Genehmigungen der Gaststätte erforderlichen sowie der erforderlichen Stellplätze durch die neue Bebauung nicht nachgewiesen werden muss.

Die bisher ungestaltete Hoffläche hat künftig eine Erschließungsfunktionen für mehrere Grundstücke zu erfüllen. Außerdem sind die Stellplätze für die Gaststätte unterzubringen. Das auf der Hoffläche vorhandene Nebengebäude muss zur Herstellung der Flächen abgerissen werden.

Die notwendigen Stellplätze für die geplante neue Bebauung (WA 2, MI 3) werden, bis auf wenige Besucherstellplätze, in Tiefgaragen untergebracht. Darüber hinaus wird im MI 3 das vorhandene untere Sockelgeschoss des ehemaligen Brauereigebäudes für Stellplätze festgesetzt und im WA 1, unter Ausnutzung des vorhandenen Geländeabsatzes, ein durchgehendes Sockelgeschoss festgesetzt.

3.5 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

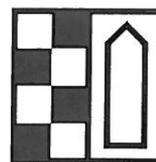
In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Augsburg-Ulm, die Staatsstraße 2020 und die Dillinger Straße. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B16. Entlang der Bahnhofstraße befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Im Gebiet befindet sich die Gaststätte „Traubenkeller“.

Mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 67 der Stadt Günzburg“ vom 01.08.2012 entnommen werden.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Anforderungen herangezogen werden. Da diese Werte an einigen Stellen überschritten werden, sind zusätzliche Maßnahmen (z.B. Festlegung von erforderlicher Schalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV)



herangezogen werden. Da diese Werte an einigen Stellen überschritten werden, sind zusätzliche Maßnahmen (z.B. Festlegung von erforderlicher Schalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.

Entsprechend den Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation (WHO-GUIDELINES FOR COMMUNITY NOISE) sind bei Pegeln tagsüber über 55 dB(A) ernsthafte Belästigungen und bei Pegeln tagsüber über 50 dB(A) geringe Belästigungen zu erwarten. Die Schallpegel vor den geöffneten Fenstern von Schlafräumen (also auch Kinderzimmern) sollen nachts 45 dB(A) nicht überschreiten. Da diese Werte an einigen Stellen überschritten werden, sind zusätzliche Maßnahmen (z.B. Festlegung von erforderlicher Schalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, vom Mai 1987 festgelegt. Da diese Werte an einigen Stellen überschritten werden, sind zusätzliche Maßnahmen (z.B. Festlegung von erforderlicher Schalldämmung von Außenbauteilen) erforderlich.

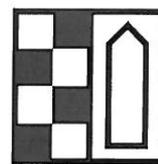
Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein „Wegorientieren“ oder eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, vom November 1989 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV - Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung), vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) nachts ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade festgesetzt. Ist dies nicht möglich, ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Es wurden die jeweiligen Gesamt-Schalldämmmaße nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, vom November 1989 festgesetzt.

Somit ist für die jeweiligen Gebäude für Wohn- und Schlaf- und Kinderzimmer nachzuweisen, dass die sich unter Beachtung der Raumgröße, der Fensterflächenanteile und anderer Parameter ergebenden Schalldämmmaße eingehalten werden. Für Büroräume und ähnliche Nutzungen wurde festgesetzt, dass das Schalldämmmaß um 5 dB geringer sein darf. Dies erfolgte, da in der DIN 4109 Tabelle 8 für Büroräume und ähnliche Nutzungen auch ein um 5 dB geringeres Schalldämmmaß vorgegeben ist. Die Definition der „ähnlichen Nutzung“ richtet sich nach den Vorgaben und Erkenntnissen der DIN 4109.

Für den Bereich der Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen im Sockelgeschoss (textl. Festsetzungen §2 Nr. 7) ist die Zulässigkeit auch davon abhängig, dass nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse erfüllt werden. Daher wurden hier keine gesonderten Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.



Verkehr Siemensstraße/B 16/Dillinger Straße/Bahnlinie Augsburg-Ulm

Für die Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 ist ein Schalldämmmaß der Außenbauteile für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer von mindestens 35 bzw. 40 dB(A) erforderlich und entsprechend festgesetzt worden.

Schallschutzfenster können entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden.

Umliegendes Gewerbe sowie bestehendes Gewerbe im Plangebiet

Die Lärmimmissionen durch das umliegende Gewerbe wurde in dem Plangebiet als Vorbelastung mit berücksichtigt. Als Grundlage wurden die jeweiligen Genehmigungsbescheide herangezogen.

Ebenso wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen durch die bestehende Gastwirtschaft im Plangebiet unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit dem umliegenden Gewerbe ermittelt.

Durch das umliegende Gewerbe sowie durch die bestehende Gastwirtschaft werden Lärmimmissionen hervorgerufen.

Die Richtwertüberschreitung resultiert im Wesentlichen aus dem Betrieb der benachbarten Gaststätte, insbesondere den Parkplätzen und der Biergartennutzung. Es handelt sich dabei vor allem um Überschreitungen an zwei Immissionsorten. Einer betrifft ein bereits seit langem neben der vorhandenen Gaststätte genehmigtes Wohngebäude (IPO7), der andere eines der geplanten Wohngebäude (IPO3).

Die Berechnung hat ergeben, dass insbesondere für zwei Immissionsorte eine nicht unerhebliche Richtwertüberschreitung zu erwarten ist. Da es sich bei den für die Beurteilung maßgeblichen Vorschriften um Richtwerte handelt, ist es im konkreten Fall auch Aufgabe der städtebaulichen Planung eine Entscheidung über die Zumutbarkeit zu treffen. In dieser konkreten Situation muss die zu erwartende Richtwertüberschreitung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen noch hingenommen werden. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

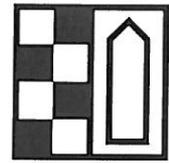
Für die Abwägung zwischen dem Anspruch an gesunde Wohnverhältnisse einerseits und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans andererseits werden die nachstehenden Gründe aufgeführt.

Das Ziel der Bebauungsaufstellung ist, sowohl die Neubelebung der brachliegenden Bestandsanlage einer im Jahr 1987 aufgegebenen Brauerei als auch eine bauliche Nachverdichtung mit den Grün- und Denkmalbeständen im Gebiet in Einklang zu bringen und einen innenstadtnahen Wohnstandort zu stärken.

Eine gewerbliche Nutzung, die den Vorbelastungen eher Rechnung tragen würde, scheidet wegen der unzureichenden Erschließung über die bestehende Rampe aus. Eine Verbesserung der Erschließung oder Schaffung an anderer Stelle ist nicht möglich. Außerdem schließt das Gebiet nahtlos an die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Mozartring an.

Von Anwohnern dort wurden erhebliche Bedenken im Verfahren vorgetragen, da sie im Hinblick auf Verkehr und gewerbliche Nutzung eine Verlärmung der bisher ruhigen rückwärtigen Wohnbereiche befürchteten. Auch diesem Gesichtspunkt wurde durch die Umplanung in Bezug auf die Gebietsart Rechnung getragen.

Die Gastwirtschaft ist als Ensemble die wohl älteste Kellerwirtschaft Günzburgs. Das Sommerhaus der Gaststätte Traubenkeller steht unter Denkmalschutz. Es ist für die Stadt ein besonderes städtebauliches Anliegen, sowohl den Baubestand der Gaststätte als auch deren Nutzung zu erhalten. Aufgrund der besonderen baulichen Situation, die vor allem auch durch

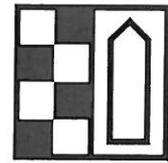


den Denkmalschutz geprägt ist, sind aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich bzw. würden städtebaulich einen offensichtlichen Missgriff darstellen.

Bei der vorhandenen Gaststättennutzung handelt es sich um eine Nutzung, die gerade die Bedürfnisse des umliegenden Wohnens aufnimmt und erfüllt. Dies zeigt sich schon daran, dass auch in einem Allgemeinen Wohngebiet Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind. Zudem ist die Gaststätte von einer eher geringen Größe, so dass auch die Frequentierung mit Pkw's sich hier in einem untergeordneten Rahmen halten wird. Dies ergibt sich auch aus der besonderen Lage der Gaststätte in unmittelbarer Nähe der Kernstadt aber auch umfangreicher Wohnbebauung. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist daher sicher gestellt, was ebenfalls zu einer Minimierung des Parkverkehrs und der dadurch hervorgerufenen Immissionen führen wird. Außerdem handelt es sich vorliegend um eine schon seit langem vorhandene Gemengelage zwischen Wohnnutzung auf der einen Seite und gewerblicher Nutzung auf der anderen Seite. Bisher haben sich keinerlei Beschwerden aus dieser Situation ergeben. Wegen dieses seit langem funktionierenden Nebeneinanders ist es zumutbar, die festgestellte Richtwertüberschreitung in Bezug auf die der Gaststättennutzung zuzurechnenden Immissionen hinzunehmen. Aufgrund des wichtigen Planungsgrundsatzes einer Innenverdichtung besteht ein besonderes Interesse an einer funktionierenden Nachfolgenutzung für die aufgegebene gewerbliche Nutzung. Hätte die Stadt ihr ursprüngliches Planungskonzept einer Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe beibehalten, hätte dies erwarten lassen, dass zunächst allein Wohnnutzung realisiert wird, während die gewerbliche Nutzung kaum hätte durchgesetzt werden können. Dies liegt auch daran, dass für eine gewerbliche Nutzung die Erschließung höchst problematisch ist und auch nur unattraktive Nutzungen, die solche problematischen Lagen noch akzeptieren, entstanden wären. Dies hätte aber städtebaulich gerade für die Wohnnutzung wiederum einen Attraktivitätsverlust zur Folge haben können. Da es aber ein wichtiges städtebauliches Anliegen ist, eine städtebauliche Aufwertung dieses Areals zu erreichen, wird eine Richtwertüberschreitung für besser gehalten als die Ausweisung eines Mischgebiets mit den möglicherweise negativen städtebaulichen Folgewirkungen.

Außerdem wird die heutige Parksituation deutlich dadurch verbessert, dass die Stellplätze für die Gaststättenbesucher in einer neuen Tiefgarage untergebracht werden sollen. Eine Streichung der an der Stirnseite der Gaststätte Traubenkeller vorgesehenen wenigen Stellplätze kam im Hinblick auf die für das Anwesen vorliegenden Genehmigungen nicht in Betracht. Auch soll eine Erreichbarkeit für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung sichergestellt werden, was das Vorhandensein von Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zur Gaststätte voraussetzt. Eine Richtwertüberschreitung am Anwesen Dillinger Straße 22 und am künftigen Gebäude im Baufeld WA 3 muss deshalb in Kauf genommen werden, zumal durch eine Einhausung keine Verbesserung erzielt werden kann und auch sonstige Schallschutzmaßnahmen nicht möglich sind.

Auch die von den Verkehrsimmissionen hervorgerufenen Überschreitungen, die im Wesentlichen von der Dillinger Straße und der Bahnstrecke hervorgerufen werden, müssen hingenommen werden. Ein effektiver Lärmschutz an der Lärmquelle ist der Stadt aufgrund der fehlenden Zuständigkeit nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen am Rand oder im Plangebiet an den schutzwürdigen Nutzungen scheiden hier auch aufgrund der besonderen Topographie und aus städtebaulichen Gründen aus. Um sämtliche maßgeblichen Immissionsorte bis in die Obergeschosse schützen zu können, müssten Schallschutzwände in erheblicher Höhe errichtet werden. Dies kann städtebaulich in dieser zentralen Lage nicht als vertretbar angesehen werden. Ein Wohnen in einer zentralen städtischen Lage kann nicht mit einer ruhigen Wohnlage im Grünen gleichgesetzt werden. Sie wird vielmehr von vorneherein eine höhere Zumutbarkeit hinnehmen müssen. Würde man allein auf einen Schutz der Außenwohnbereiche und der Erdgeschossnutzung abstellen, indem man die Lärmschutzeinrichtung niedriger baut, bliebe gleichwohl noch eine städtebauliche Unverträglichkeit von Lärmschutzwänden



festzustellen. In der Gesamtbewertung ist es deshalb ausreichend, wenn allein die im Bebauungsplan vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden und im Übrigen eine Überschreitung der Richtwerte bestehen bleibt.

Planbedingter Fahrverkehr auf vorhandenen öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Dillinger Straße geplant. Durch die neu zulässigen Wohngebäude im Bebauungsplangebiet ist mit keiner Erhöhung des derzeitigen Emissionspegel von $L_{mE,25} = 61,1$ dB(A) tagsüber sowie $L_{mE,25} = 50,9$ dB(A) nachts zu rechnen.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite, bzw. Zunahme des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Planbedingter Fahrverkehr auf neuen öffentlichen Verkehrswegen im Plangebiet

Die Erschließung für das geplante Mischgebiet sowie das geplante allgemeine Wohngebiet (WA) erfolgt über Stichstraßen, die an die bestehende Rampe anschließen. Hier ist mit einem Emissionspegel von $L_{mE,25} = 45,7$ dB(A) tagsüber sowie $L_{mE,25} = 36,4$ dB(A) nachts zu rechnen. Somit werden keine bestehenden Wohngebäude wesentlich durch den plangedingten Fahrverkehr beeinträchtigt.

3.6 Grünordnung; Anpflanzungen

Die bisher im Flächennutzungsplans dargestellte grüne Verbindung zwischen den städtischen Anlagen an der Dillinger Straße, über den Hangbereich unterhalb des Geländes der Münzbrauerei bis hin zum Hechtweiher wird aufgegeben. Gleichzeitig wird eine bauliche Verdichtung im Plangebiet ermöglicht. Grünordnerische Maßnahmen sind deshalb erforderlich. Sie sollen vor allem den wertvollen Baumbestand erhalten bzw. durch Neupflanzungen das belastete Siedlungsklima verbessern (s. auch Umweltbericht).

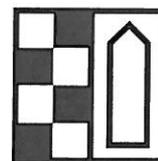
Die Bestandsanlage der ehemaligen Brauerei wird in der Baumasse reduziert. Eine Gliederung und Staffelung der Baukörper ermöglicht die Festsetzung einer extensiven Begrünung der Flachdächer der Sockelgeschosse, als Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen.

3.7 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Im Umweltbericht wird unter Ziff. 5 die zusätzliche Bodenversiegelung und der Verlust parkartiger Grünflächen im östlichen Plangebietsteil angeführt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in diesem Bericht begründet.

3.8 Baugestaltung

Für die Bebauung im Gebiet des MI 1 und MI 2 werden Festsetzungen getroffen, die sich am Bestand auf den jeweiligen Grundstücken und der Umgebung orientieren. Für den Bereich der Grundstücke Dillinger Straße 16 und 18 ist eine Zielplanung festgesetzt, die eine Aufwertung der städtebaulichen Situation bewirken soll. Dies soll, neben bereits beschriebener Art und Maß der baulichen Nutzung auch durch einen zur Dillinger Straße hin längs orientierten Baukörper mit Flachdach erreicht werden.



Die Festsetzungen für die historische Gaststätte Traubenkeller (MI 2) orientieren sich am Bestand der denkmalgeschützten Anlage.

Die Baugebiete MI 3 und WA 3 stehen in der Nachbarschaft zur Denkmalanlage der Gaststätte Traubenkeller, deren steile Dächer die Bauform prägen. Es wird bei den unmittelbar angrenzenden Neubauten auf geneigte Dächer verzichtet, um die Denkmalanlage in ihrer besonderen Architektur nicht zu beeinträchtigen.

Westlich der Straße Mozartring und am Löwenbrunnenweg sind überwiegend flachgeneigte Dachneigungen vorhanden. In Fortsetzung der vorhandenen Bebauung werden Dächer bis maximal 30° zugelassen.

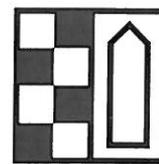
Im WA 3 werden zur Gliederung der Baukörper kleinere Fassadenrücksprünge des 3. Obergeschosses festgesetzt. Im MI 3 muss das 3. Obergeschoss an der Südwestseite deutlich zurückgesetzt werden, damit die wirksame Gebäudehöhe an dieser Hangseite reduziert wird. Die Laternengeschosse müssen an allen Gebäudeseiten um ein Weiteres vom darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt werden, so dass diese bezüglich der Gebäudehöhe nicht wirksam sind.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich auf einer Anhöhe, die von verschiedenen Stadtbereichen aus einsehbar ist. Zur Vermeidung von störenden, je nach Lichtverhältnissen auch reflektierenden Anlagen, werden zum Schutz des Stadtbildes und des Baudenkmals müssen Parabolantennen und Anlagen zur Energiegewinnung die Belange des Ortsbildes und der Denkmalpflege beachten.

Weitere Regelungen zur Baugestaltung sind nicht erforderlich.

4. VERFAHREN

14.10.1991	Aufstellungsbeschluss
28.11.1991	Bekanntmachung der Aufstellung
28.02.2011	Beschluss über die Wiederaufnahme des Verfahrens
14.03.2011	Scopingtermin mit folgenden Behördenvertretern: - Landratsamt Günzburg, Untere Naturschutzbehörde - Landratsamt Günzburg, Untere Immissionsschutzbehörde - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Stadt Günzburg, Ordnungsamt - Abtlg. Verkehr, Forst, Umwelt - Stadt Günzburg, Stadtbauamt - Abtlg. Tiefbau
30.06.2011	Information der betroffenen Eigentümer und Anlieger über die Planung
21.09.2011	Billigung des Entwurfes
06.02.2012 bis 06.03.2012	1. Öffentliche Auslegung
31.07.2012	Billigung des Entwurfes
03.09.2012 bis 05.10.2012	Letzte öffentliche Auslegung
10.12.2012	Satzungsbeschluss



B) UMWELTBERICHT

1. Scoping

Zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 14.03.2011 ein Scopingtermin durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Deren Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

2. Einleitung

2.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die brachliegende Bestandsanlage der 1987 aufgegebenen Brauerei soll im Einklang mit den besonderen Anforderungen des Denkmalschutzes, des Umwelt- und Landschaftsschutzes, des Schallschutzes und der Verkehrserschließung einer städtebaulichen Neubelebung zugeführt werden. Im östlichen Teil des Plangebietes soll die Möglichkeit einer weiteren Verdichtung der villenartigen Bebauung unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen des Naturschutzes und der Gartendenkmalpflege ermöglicht werden. Entlang der Straße „Dreirosenberg“ soll der status quo als Mischgebiet planungsrechtlich abgesichert werden

2.2 Rechtsgrundlagen

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sondergebietsfläche“ dar.

Flächennutzungsplan

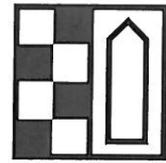
Der bestehende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen, Grünflächen und Waldflächen dar.

Im Bereich der Flurstücke 1295, 1295/2, 1295/3, 1297 und 1297/3 weichen die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan

3. 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. Dabei wird die argumentative Bewertung durch eine Klassifizierung der landschaftsökologischen Wertigkeit in die Stufen bedeutungslos, von geringer Bedeutung, von mittlerer Bedeutung und von hoher Bedeu-



tung unterstützt.

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden bei der Abarbeitung der Schutzgüter, soweit ergebnisrelevant, erfasst und beschrieben.

Auf dieser Datengrundlage werden die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens (unter Berücksichtigung aller möglichen und angemessenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe) und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ergebnisse der Bestandsbewertung und der Wirkungsprognosen werden in der Anlage des Umweltberichts in tabellarischer Form zusammengefasst.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe werden die Flächen entsprechend dem Leitfaden des Bay. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung klassifiziert und bilanziert.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

4.0 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Günzburger Kernstadt in Hanglage an topografisch markanter Stelle („Dreirosenberg“). Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,30 ha.

Es wird im Norden und Westen begrenzt durch die Reisenburger Str., die Dillinger Straße und die Straße „Dreirosenberg“. Südlich und östlich grenzen Wohngebiete an.

Der östlich Teil des Gebietes ist bestimmt von villenartiger Bebauung mit reichem Baumbestand, ergänzt durch die dort angrenzenden öffentlichen Grünflächen mit dichtem und altem (> 100 Jahre) Baumbestand.

Den südwestlichen Rand des Plangebiets bilden Einzelhausgrundstücke mit Wohnhäusern mit teils gewerblicher Nutzung.

Im Zentrum befindet sich die Gaststätte „Traubenkeller“ mit baumbestandenem Biergarten und ehemalige Lager- und Produktionsstätten, die derzeit abgebrochen werden.

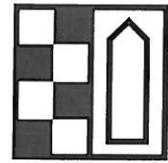
4.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt an der Flanke einer eiszeitlichen Talbildung. Oberflächennah ist mit tertiären Molasseschichten zu rechnen, die teils von älteren Deckenschottern überlagert sind. (Geologische Karte M 1:500.000).

Aufgrund der z.T. jahrhundertealten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets ist mit einer nahezu vollständigen anthropogenen Überlagerung des natürlichen Bodenprofils zu rechnen. Die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen sind in der Regel als Wohnhausgarten gestaltet und tragen somit eine funktionsfähige Oberbodenschicht. Auf diesen Flächen ist das Schutzgut

Boden von allgemeiner Bedeutung hinsichtlich der ökologischen Funktionen „Filter- und Pufferwirkung gegenüber Stoffeinträgen“, „Speicherfunktion im Wasserkreislauf“ und „biotisches Ertragspotential“. Als Träger wertvoller Vegetationsgesellschaften sind diese Flächen von geringer Bedeutung, hinsichtlich der landesgeschichtlichen Urkunde (Ausnahme Bodendenkmäler s. Abschnitt Kultur- und Sachgüter) sind sie bedeutungslos.

Überbaute und befestigte (überwiegend versiegelte) Flächen sind für das Schutzgut bedeutungslos.



Ausgehend von der vorhandenen geologischen Formation ist eine gezielte Versickerung von Regenwasser in den Untergrund nur erschwert möglich.

4.2 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Befestigte (überwiegend versiegelte) und überbaute Flächen bedingen eine rasche und annähernd vollständige Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut, soweit sie nicht bereits der seit 2001 rechtskräftigen Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg unterliegen, die eine Versickerung auf dem Grundstück bzw. die Rückhaltung des Niederschlagswassers bis zum Trockenwetterabfluss in der öffentlichen Kanalisation vorschreibt. Die vorhandenen Grünflächen speichern Niederschlagswasser und versickern in der Regel in den Untergrund. Lediglich bei Starkregenereignissen oder bei gefrorenem Boden ist ein oberflächlicher Abfluss über die befestigten und entwässerten Flächen zu erwarten.

Das Schutzgut Oberflächengewässer ist im Plangebiet ohne Bedeutung

Grund- und Schichtwasser

Über den Molasseschichten sind begrenzte Schichtwasservorkommen möglich. Konkrete Vorkommen sind nicht bekannt. Die Molasseschichten sind als Grundwassergeringleiter anzusprechen, so dass im Plangebiet mit wesentlichen Grundwasservorkommen in planungsrelevanten Tiefen nicht zu rechnen ist.

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet angesichts der Überbauung und der geringen Sickerfähigkeit der Molasseböden ohne Bedeutung

Wasserschutzgebiete im Plangebiet oder in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht vorhanden.

Das Schutzgut Grundwasser ist im Plangebiet von geringer Bedeutung.

4.3 Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Überbauung ist das Plangebiet mit Ausnahme des nördlichen Randes als belastetes Siedlungsklimatop anzusprechen. Der dichte Baumbestand auf den öffentlichen Grünflächen am Nordrand ist Teil eines klimaausgleichenden Waldgebietes an der Donautalhängeleite, der sich im Plangebiet nahe an die Kernstadt heranschiebt. Im unmittelbaren Umfeld des Waldkeils ist von ausgleichender Wirkung auf das benachbarte Innenstadtklima auszugehen.

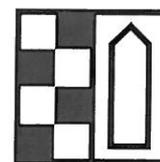
Der Nordrand des Plangebiets ist für den lokalen Klimaschutz von großer Bedeutung. Das übrige Plangebiet ist bedeutungslos.

4.4 Schutzgut Arten und Biotope

Die Vegetation im Plangebiet ist bereits seit Jahrhunderten anthropogen überformt und auf Teilen vollständig beseitigt.

Die Einzelhausgrundstücke entlang des „Dreirosenberges“ sind bereits relativ dicht bebaut, gärtnerisch genutzte Grünflächen sind dort nur in geringerem Umfang anzutreffen. Der Biergarten und die Laube des Traubenkellers ist von weitgehend ausgewachsenen Kastanien und Winterlinden beschirmt, die Bestandteil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles sind. Das ehemalige Brauereigelände ist weitgehend vegetationsfrei, dauerhaft befestigt oder überbaut.

Die Villengrundstücke im östlichen Plangebietsteil sind nur locker bzw. gar nicht überbaut und parkartig gestaltet und von zahlreichen 40-70 Jahre alten Bäumen bestanden. Hierbei handelt es sich überwiegend um heimische und standortgerechte Laubbaumarten und vereinzelte Koniferen. Die nördlich angrenzende Fläche zur Dillinger bzw. Reisenburger Straße hin ist waldartig mit altem



Baumbestand bestockt. Es ist davon auszugehen, dass der Baumbestand überwiegend auf die Planungen und Pflanzungen zu Beginn und in der Mitte des 19. Jahrhunderts zurückgeht. Bestandsbildend sind Ahorn, Hainbuche, Rotbuche, Esche. Vereinzelt sind Linden, Lärchen, Kiefern, Robinien und Kastanien vertreten.

Der Baumbestand der Villengrundstücke und der öffentlichen Grünfläche an der Reisenburger Straße wurde vermessungstechnisch aufgenommen. Die für die Planung relevanten und zu erhaltenden Bäume sind in nachstehender Liste aufgeführt und im Bestandsplan eingetragen.

Nr.	Baumart		Stammumfang
1	Ulmus glabra	Flatterulme	175-200
2	Acer campestre	Feldahorn	100-125
3	Fagus sylvatica	Rot-Buche	300-350
4	Fagus sylvatica	Rot-Buche	200-250
5	Pseudotsuga menziesii	Douglasie	175-200
6	Quercus rubra	Rot-Eiche	200-250
7	Fagus sylvatica	Rot-Buche	300-350
8	Pseudotsuga menziesii	Douglasie	225-250
9	Pseudotsuga menziesii	Douglasie	175-200
10	Quercus robur	Stiel-Eiche	200-250
11	Fagus sylvatica	Rot-Buche	175-200
12	Fagus sylvatica	Rot-Buche	200-225
13	Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum	225-250
14	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	125-150

Der waldartige Bestand am nördlichen Plangebietsrand sowie der Baumbestand auf den Villengrundstücken und in den Wohnhausgärten am Dreirosenberg sind für das Schutzgut von besonderer Bedeutung, die übrigen Grünflächen sind von allgemeiner Bedeutung. Überbaute und dauerhaft befestigte Flächen sind für das Schutzgut bedeutungslos.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen.

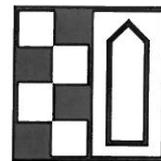
In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets sind Teile der Hangleite (östlich B16) und die Donautalau als FFH Gebiet und Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Mögliche Beeinträchtigungen des dortigen Schutzzweckes sind im Rahmen einer Vorprüfung zu erfassen und zu bewerten. Restriktionen für das Plangebiet sind sehr unwahrscheinlich, jedoch ohne Prüfung nicht vollständig auszuschließen.

Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Arten.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der in und um Günzburg bekannten Artvorkommen ergeben sich Lebensraum-Potenziale nur für drei streng geschützte Arten (-gruppen): Fledermäuse allgemein, die Totholzkäfer-Art Eremit (*Osmoderma eremita*) sowie Vögel.

In den älteren Bäumen der Wohnhausgärten sind Höhlungen potentiell möglich, in der Realität jedoch nicht erkennbar. Grund dafür ist der nicht zuletzt durch Verkehrssicherungspflicht gegenüber den Nachbarn bedingte gute Pflegezustand der Bäume. Stehendes Totholz ist nicht vorhanden. In den nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind einzelne Höhlungen und vereinzelt stehendes Totholz zu erkennen. Der geringe Anteil ist auch hier der bestehenden Verkehrssicherungspflicht geschuldet.

Detaillierte Untersuchungen hinsichtlich des potentiellen bzw. tatsächlichen Vorkommens von besonders oder streng geschützter Arten sind Bestandteil des den Planunterlagen naturschutzfachliches Gutachtens des BioBüro Schreiber als Vorlage für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44



BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung

Das Plangebiet liegt an topografisch markanter Stelle auf halber Höhe der Donautalleite südwest-exponiert an einem kleinen Taleinschnitt in die Donautalleite. Der Straßename „Dreirosenberg“ der südwestlich begrenzenden Anliegerstraße deutet auf die topografische Besonderheit hin.

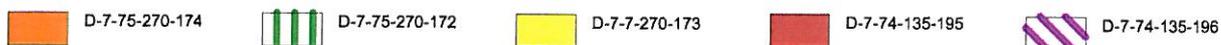
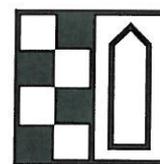
Der geschlossene waldartige Baumbestand (öffentliche Grünfläche) im Norden des Plangebiets ist überwiegend auf Gestaltungsmaßnahmen um den Löwenbrunnen in der Mitte des 19. Jahrhunderts zurückzuführen (z.T. Ausgestaltung des bestehenden Hangwaldes). Dieser Baumbestand ist von herausragender Prägnanz für den Landschaftsraum und das Erscheinungsbild der Gesamtstadt. Hier reicht die Waldkulisse der Hangleite dicht an die Altstadt heran und endet im Brauereigarten des Traubenkellers. Für den historischen Volksgarten bildet der dichte Baumbestand nördlich des Plangebiets einen unabdingbaren Rahmen und eine wertvolle Pufferzone. Er bietet dem westlichen Teil um den Löwenbrunnen einen unverzichtbaren Gegenpol zur dichten Bebauung und den umfangreichen Verkehrsanlagen am Fuß der Hangleite. Die herausragenden Bäume innerhalb der Wohnhausgärten, insbesondere im östlichen Plangebietsteil sind ebenso von prägender Bedeutung für den umgebenden Stadtraum und für die Attraktivität des Plangebiets selbst.

4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und dessen unmittelbar angrenzenden Umfeld befinden sich die Denkmäler:

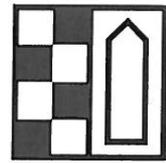
- Nr. D-7-7527-0172 Straße der römischen Kaiserzeit.
- Nr. D-7-7527-0173, Grabfunde der römischen Kaiserzeit. Genaue Abgrenzungen der möglichen Befunde sind nicht bekannt, im Plangebiet muss jedoch mit Funden gerechnet werden.
- Nr. D-7-7527-0174, frühmittelalterliche Reihengräber. Genaue Abgrenzungen der möglichen Befunde sind nicht bekannt, im Plangebiet muss jedoch mit Funden gerechnet werden.
- Nr. D-7-74-135-195, Nebengebäude des Gasthauses Traubenkeller, sog. Sommerhaus bestehend aus einem barockisierenden, erdgeschossigen Mansardendachbau im Südwesten und einer nordöstlich anschließenden bogenförmigen Wandelhalle mit Türmchen, 1911 nach Plänen von Carl Limmer auf hohem Unterbau in Fachwerk errichtet. Die Im Hof und innerhalb der Wandelhalle wachsenden Kastanien und Linden (Stämme z.T. durch die Dächer geführt) sind Bestandteil des Kulturdenkmals.
- Nr. D-7-74-135-196, Landschaftspark im Englischen Stil, 1819 ff geplant und unter Einbeziehung des Bleichbergs mit umfangreichen Wegenetz angelegt, 1863/64 erweitert; zwischen Dillinger Straße, Siemensstraße und der Bahnlinie Augsburg-Neu-Ulm nördlich und Reisensburger Straße und Löwenbrunnenweg (südlich); sog. Bleich- oder Löwenbrunnen, 1835 errichtet, später teilweise erneuert.

Das Baudenkmal und der Park sind von herausragender Bedeutung für die Erfahrbarkeit der Stadtgeschichte. Die gilt insbesondere hinsichtlich ihrer räumlichen und traditionellen Verknüpfung die unbedingt der Erhaltung bedarf.



4.7 Schutzgut Mensch

Nach Aufgabe der Brauereineutzung sind aus dem Plangebiet keine wesentlichen über das innerstädtische Maß hinausgehenden Belastungen mit, Stäuben, Gerüchen oder Aerosolen zu erwarten. Von den Verkehrsstrassen (Dillinger Straße, B16, Bahnlinie) wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die durch Emissionen aus den umliegenden Gewerbebetrieben (Firmen Gröger, Frankl, Kühle, Bäuerle, Özzeren und Volksbank ergänzt werden. Hinzu kommen die zu erwartenden Auswirkungen der Stellplatzanlage und des Biergartenbetriebes der Gaststätte Traubenkeller. Zur Bewertung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 67 beauftragt (Ergebnisbericht vom 01.08.2012).



5. Umweltprognose bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

5.1 Auswirkung auf das Schutzgut Boden

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch:

- Beschränkung der Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Begrenzung der Grundflächenzahl

Pflanzgebote mit entsprechender Stärkung der ökologischen Bodenfunktionen

Die zusätzliche Bodenversiegelung im östlichen Plangebietsteil (Villengärten) mit Verlust aller Bodenfunktionen bedingt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. In den übrigen Flächen des Plangebiets bleibt die Belastung des Schutzguts gleich. Ein Eingriff ist dort nicht gegeben.

5.2 Auswirkung auf das Schutzgut Wasser

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch

- Beschränkung der Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Begrenzung der Grundflächenzahl
- Regenwasserversickerung und/oder Retention gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg

Die Entwässerungssatzung lässt eine Einleitung unverschmutzten Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation nur bei Trockenwetterabfluss zu. Dies bedeutet, dass entweder auf dem Grundstück versickert werden muss, oder dass sehr kostenintensive Retentionsanlagen errichtet werden müssen. Somit ist damit zu rechnen, dass in der Regel versickert werden wird.

Mit einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut ist nicht zu rechnen

5.3 Auswirkung auf das Schutzgut Klima

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen durch

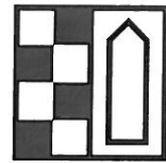
- Erhalt von Bäumen und Grünflächen
- Pflanz- und Grünflächengebote
- Reduktion der Verkehrsflächen auf das notwendige Mindestmaß
- Begrenzung der Grundflächenzahl

Keine Eingriffe in das Schutzgut

5.4 Auswirkung auf das Schutzgut Arten und Biotope

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

- Erhalt von Bäumen und Grünflächen
- Begrünungsgebot für Flachdächer.
- Grünflächen- und Pflanzgebote
- Zeitliche Begrenzung von Baumaßnahmen auf besonders störungsempfindlichen Teilflächen



Der Verlust parkartiger Grünflächen im östlichen Plangebietsteil (Villengärten) bedingt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotope. In den übrigen Flächen des Plangebiets bleibt die Belastung des Schutzgutes gleich. Ein Eingriff ist dort nicht gegeben.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch Lebensraumverluste und unzulässige Störungen bzw. Beeinträchtigungen besondere und/oder streng geschützter Arten insbesondere für Vögel, gegebenenfalls auch für Fledermäuse können durch geeignete Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die notwendigen Maßnahmen sind im naturschutzfachlichen Gutachten des BioBüro Schreiber als Vorlage für die Naturschutzbehörden für die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG beschrieben. Sie werden Bestandteil einer artenschutzrechtlichen Genehmigung.

5.5 Auswirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnispotential und Erholungsvorsorge

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

- Erhalt von Bäumen und Grünflächen
- Pflanz- und Grünflächengebote
- Begrenzung der Gebäudehöhe
- Festsetzung ausreichender Abstände zum Baumbestand auf den öffentlichen Grünflächen

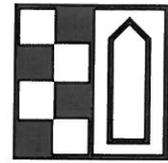
Dem Verlust parkartiger Grünflächen im östlichen Plangebietsteil (Puffer- und Ergänzungsfläche des Löwenbrunnenparks) steht die städtebauliche Neuordnung und Verbesserung des Erscheinungsbildes auf dem ehemaligen Brauereigelände ausgleichend gegenüber. Aufgrund des vorgeschriebenen Abstandes der Baugrenze und der Begrenzung der Baukörpergröße und Höhe in der Nachbarschaft bleibt die stadtbildprägende Wirkung des Löwenbrunnenparks erhalten. Es entsteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

5.6 Auswirkung auf Kultur- und Sachgüter

Vermeidung/Minimierung und Ausgleich von Eingriffen

- Festsetzung der denkmalgeschützten Parkanlage als öffentliche Grünfläche.
- Festsetzung eines ausreichenden Abstands für Wohnbebauung von der denkmalgeschützten Parkanlage und Festsetzung von Schutzmaßnahmen auf den Baugrundstücken zur Sicherung des dortigen Baumbestandes.
- Begrenzung der Bauhöhe und Baukörpergröße in unmittelbarer Nachbarschaft der denkmalgeschützten Parkanlage und des Sommerhauses am Traubenkeller
- Hinweis auf dem Umgang mit archäologischen Funden im Boden und die dadurch bedingten Verfahrensschritte bei Vorhabensumsetzung.

Mit archäologischen Funden im Bereich der Bodendenkmäler „Straße der römischen Kaiserzeit“, „Grabfunde der römischen Kaiserzeit“ und „Frühmittelalterliche Reihengräber“ im Zuge der Baumaßnahmen muss gerechnet werden. Bei allen Eingriffe in den Boden im Verdachtsbereich muss bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Günzburg für Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat B III, ist an allen Verfahren zu beteiligen.



5.7 Auswirkung auf den Menschen

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, mit der Bezeichnung LA11-057-Go3.doc vom 01.08.2012), werden gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ Mindestschalldämmmaße der Gebäudefassaden festgesetzt. Somit können zumutbare Innenraumpegel erreicht werden, die die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sicherstellen.

Der planungsbedingte zusätzliche Verkehr auf den vorhandenen Verkehrswegen im Plangebiet verursacht (gemäß Untersuchung) keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohngebiete und Wohngebäude.

Durch den Fahrverkehr auf den neuen Verkehrswegen werden keine schädlichen Umwelteinwirkungen erzeugt.

Nicht unerhebliche Richtwertüberschreitungen resultieren jedoch an 2 Gebäuden aus dem umliegenden Gewerbe und der im Plangebiet bestehenden Gastwirtschaft, die nach Abwägung der städtebaulichen Anforderungen als zumutbar angesehen werden (s. städtebauliche Begründung Abschnitt 3.5).

6. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung / Alternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit Einzelentwicklungen auf den bereits bebauten Grundstücken in Anlehnung an die städtebaulichen Maßstäbe der Nachbarbebauung zu rechnen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wäre auf dieser Basis sicher schwerer realisierbar.

7. Eingriffsbilanz / Ausgleichsflächenberechnung

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

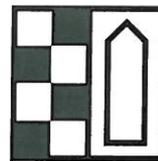
Die Eingriffsbewertung (Beeinträchtigungsintensität) erfolgt unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit und Erheblichkeit. Planungsbedingte Eingriffsminderungen und Ausgleichswirkungen innerhalb des betroffenen Schutzgutes fließen in diese Bewertung ein.

7.1 Bestimmung der Kompensationsfaktoren und des Kompensationsumfangs

Bestandteil der Bewertung sind lediglich die Flächen im östlichen Plangebietsteil WA 1 und WA 2 (Flurstücke 1295, 1295/2 und 1295/3, 1297/3 und östlicher Sporn von 1297), die eine wesentliche Veränderung durch die Erweiterung der Bauflächen innerhalb der bestehenden Villengärten erfahren. Die Ermittlung der dortigen Eingriffsfläche erfolgt durch Gegenüberstellung der bisher mit Gebäuden überstellten Fläche und der künftig überbaubaren Fläche. Nebenflächen für Zufahrten, Wege, Terrassen etc. bleiben dabei unberücksichtigt, da diese derzeit ebenso bestehen, bzw. ohne Genehmigung angelegt werden können. Ebenso unberücksichtigt bleiben die mit Tiefgaragen unterbauten Flächen, da diese anschließend überwiegend begrünt und gärtnerisch genutzt werden.

Die zusätzlich überbaubare Fläche auf diesen Grundstücken beträgt: 2.510 m², Gebäudeteile außerhalb der Baugrenze mit deren Abbruch zu rechnen ist: 90 m². Somit beträgt die Eingriffsfläche 2.420 m².

Der Ausgangszustand der betroffenen Flächen ist hinsichtlich der Bedeutung der Schutzgüter lt. Liste 1b im Anhang Teil des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Kategorie II zuzuordnen („Struktur-



reiche Gärten“). Da sich die Bewertung auf die tatsächlich überbaubare Fläche beschränkt, ist von besonders hohem Versiegelungsgrad auszugehen und ein Kompensationsfaktor von 1,0 festzustellen. (Typ A II gemäß Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren in vorgenanntem Leitfaden). Somit beträgt der Umfang der Kompensationsfläche 2.420 m².

Alle übrigen Flächen westlich der geplanten Anliegerstraße zwischen den Gebieten MI 1-4 und MI 5 bleiben einschl. der genannten Straße unbewertet, da hier gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht mit erheblichen und nachhaltigen Eingriffen zu rechnen ist.

7.3 Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets

Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes stehen nicht zur Verfügung

8. Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Bebauungsplangebietes wird auf dem städtischen Grundstück Flur Nr. 448/1 der Gemarkung Riedhausen eine Teilfläche von 3.630 m² als Ausgleichsfläche bereitgestellt und dem Bebauungsplan gemäß § 1a Abs. 3, Satz 3 BauGB direkt zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist Teil einer großflächigen Flächenumwandlung zum Schutz und zum Erhalt des Niedermoores. Die derzeitige intensive Grünlandbewirtschaftung der Fläche wird aufgegeben.

Da die Flächen bereits jetzt als Dauergrünland bewirtschaftet werden wird, erfolgt aufgrund der begrenzten Wertsteigerung (ausschließlich Extensivierung) ein Flächenzuschlag von 50% (2.420 m² x 1,5 = 3.630 m²). Gestaltungsziel sind artenreiche extensiv bewirtschaftete Grünflächen nach mehrjähriger Aushagerung mittels 2-3 maliger Mahd im Jahr einschl. Beseitigung des Mähguts.

9. Monitoring

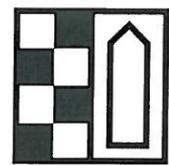
Über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen als Folge der Umsetzung des Planvorhabens wird die Gemeinde im Bedarfsfall durch die Behörden unterrichtet (§4.3 BauGB).

Prof. Arno S. Schmid und Manfred Rauh
Landschaftsarchitekten GmbH

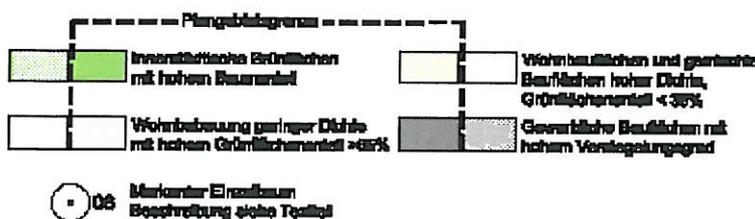
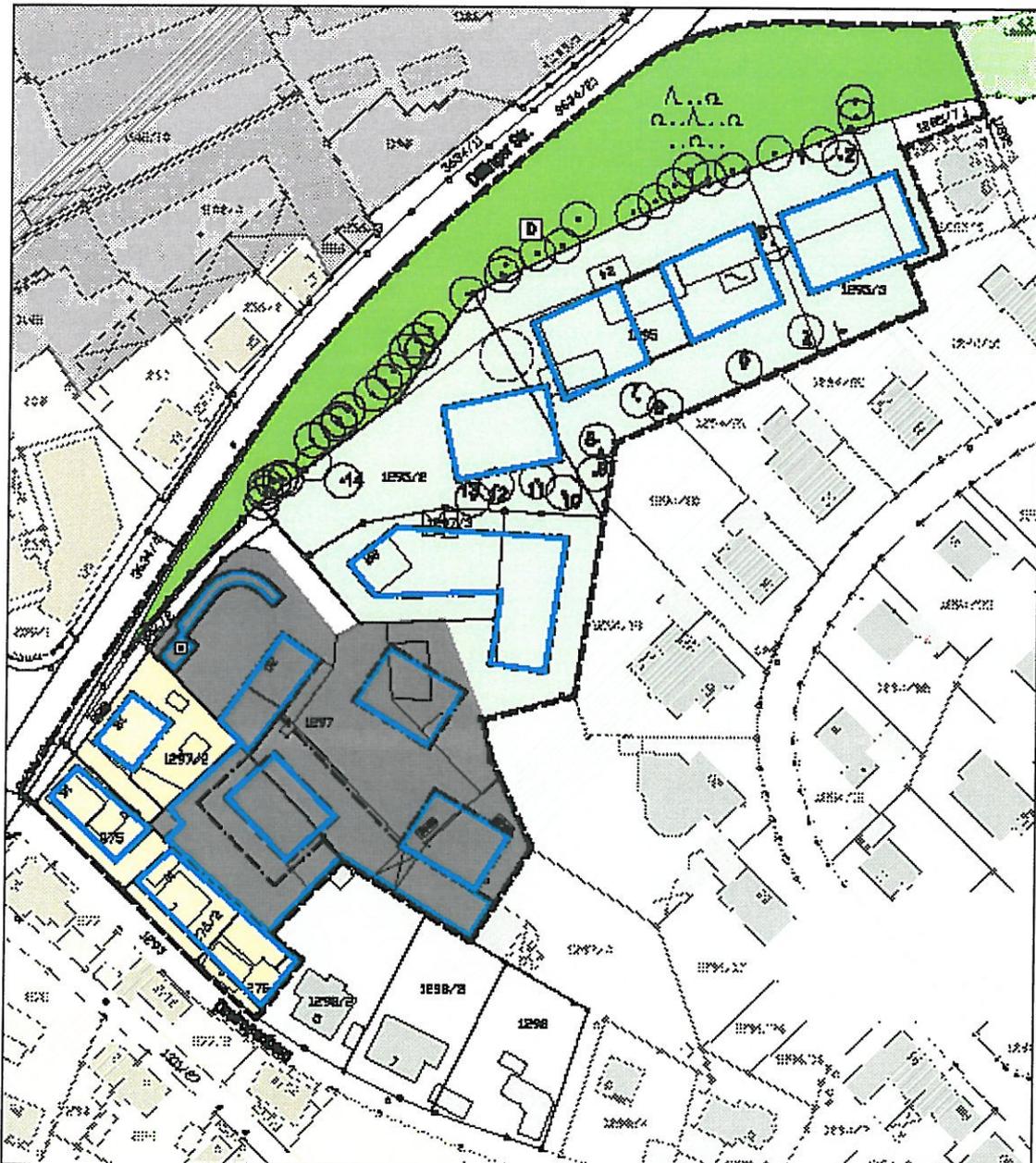
Manfred Rauh / 27. August 2012

Stadtbauamt Günzburg, den 29.05.2013

Haas



Bebauungsplan Nr.67 - Stadt Günzburg Anlage 1 zum Umweltbericht - Bestand



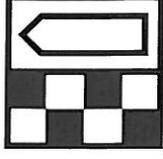
**Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rauh**

**Prof. Arno S. Schmid
Manfred Rauh**
Landschaftsarchitekten GmbH
Wappensbühl 7
80331 München

Telefon: 089 24188 33 04-10
Telefax: 089 24188 33 04-10
mailto:info@schmid-rauh.de
www.schmid-rauh.de

M 1/10000

Planen und Bauen. In Günzburg



Stadt Günzburg

14. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 67 „Löwenbrunnenweg“ Begründung und Umweltbericht

Anlage 3 zum Umweltbericht zum Bebauungsplan 67 der Stadt Günzburg

Tabellarische Zusammenfassung des Umweltzustandes mit Wirkungsprognose bei Durchführung des Planvorhabens

Schutzgut	Bedeutung, Vorbelastungen	Minderung, Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen	Wirkung der vor-gesehenen Maßnahmen	Wechselwirkungen
Boden	Hohes Maß an anthropogener Überformung, allgemeine Bedeutung auf Siedlungsgrünflächen, bedeutungslos auf bebauten und befestigten Flächen	Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen, Grünflächengebote	Verlust der Bodenfunktionen	Arten und Biotope
Oberflächengewässer	nicht vorhanden			
Grundwasser	Begrenzte Schichtwasservorkommen möglich. Geringe Bedeutung für Grundwasserschutz und Grundwasserneubildung.	Zurückhaltung von Niederschlagswasser gemäß Satzung der Stadt Günzburg	Kein erheblicher Eingriff	Arten und Biotope
Klima	Lokale Ausgleichsfunktionen des benachbarten waldartigen Bestands	Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schädigungen des benachbarten Baumbestands	Kein erheblicher Eingriff	
Arten und Biotope	Benachbarter waldartiger Bestand und Teile der Villengärten von besonderer Bedeutung Siedlungsgrün von allgemeiner Bedeutung Keine Schutzgebiete betroffen	Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schädigungen des benachbarten Baumbestands Pflanzgebote und Grünflächengebote	Verlust von Lebensräumen durch Überbauung und Flächenversiegelung. Keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG	Boden
Landschaftsbild	Benachbarter waldartiger Bestand und Teile der Villengärten von besonders stadtbildprägender Bedeutung mit hohem Erholungspotential	Pflanzgebote und Grünflächengebote	Kein erheblicher Eingriff	
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmäler der Römerzeit und des frühen Mittelalters, Baudenkmal am Gasthaus Traubenkeller, denkmalgeschützte Parkanlage benachbart	Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Schädigungen des benachbarten Baumbestands, Hinweise zum Umgang mit archäologisch bedeutsamen Funden	Keine unzulässigen Wirkungen	
Mensch	Lärmimmissionen von benachbarten Verkehrswegen und gewerblich genutzten Anlagen,	Festsetzung der Mindestschalldämmung von Gebäudefassaden	Keine unzulässigen Wirkungen, lokale Richtwertüberschreitungen werden nach Abwägung der städtebaulichen Anforderungen als zumutbar angesehen.	