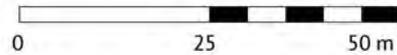


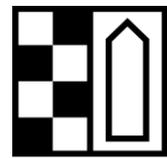
# Planzeichnung



M 1 : 1.000



Kartengrundlage: Amtliches Kataster, M 1: 1.000  
 UTM Koordinatensystem - Verzerrung beachten  
 Höhenbezug: DHHN2016 (NHN)



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 70.4 für das Gebiet „zwischen Auweg und Günz“

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und
- Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO)

für das oben genannte Gebiet folgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bestandteile dieses Bebauungsplans sind

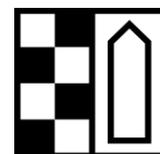
- die beigefügte Planzeichnung vom 27.09.2022
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), und Hinweise (Teil B),
- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 27.09.2022
- der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.09.2022

### A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	<b>Geltungsbereich</b>
		1	1	Im Einzelnen erfasst der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Flurstück Nrn. 1116, 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/4, 1116/5, 1116/6, 1116/7, 1116/8, 1116/9, 1116/10, 1116/11, 1117, 1117/3, 1117/6, 1117/7, 1117/8, 1117/9, 1117/10, 1117/11, 1117/12, 1117/13, 1117/14, 1117/15, 1117/16, 1117/17, 1117/18, 1117/19, 1117/20, 1117/21, 1117/22, 1117/23, 1117/24, 1117/25, 1118/44, 1118/45, 1118/46, 1118/47, 1118/48, 1118/49, 1118/50, 1128, 1128/4, 1128/5, 1128/6, 1128/7, 1128/8, 1131/33, 1131/34, 1662/12, und teilweise 1118 und 1118/2 (Stand: 05/2022).
		1	2	Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, ergibt sich aus der Planzeichnung.



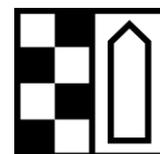
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebiets	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	1	4	Die Nutzungsgrenze trennt innerhalb des Plangebietes die Teilbereiche eines Baugebietes voneinander, für die der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen enthält.
	Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen	1	5	
		<b>2</b>	<b>0</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>
<b>WA</b> <b>WA 1-WA 2</b>	Allgemeines Wohngebiet; Teilbereiche	2	1	Die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Teilbereiche werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete mit folgenden Einschränkungen festgesetzt:  Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen sind ausgeschlossen.
	Übertragung Art der baulichen Nutzung	2	2	
		<b>3</b>	<b>0</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
<b>GR</b>	Maximal zulässige Grundfläche	3	1	In der Planzeichnung ist für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 die maximal zulässige Grundfläche (GR) für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile differenziert in die Baufenster eingetragen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.  Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Teilbereichen WA 1 und

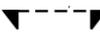


Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				WA 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
<b>GF</b>	Maximal zulässige Geschossfläche	3	2	In der Planzeichnung ist für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 die maximal zulässige Geschossfläche (GF) differenziert in die Baufenster eingetragen. Eine Überschreitung mit oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ist nicht zulässig.
<b>WH</b>	Maximal zulässige Wandhöhe	3	3	Die in der Planzeichnung eingetragene Wandhöhe (WH) darf nicht überschritten werden. Die Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.  Die festgesetzte Wandhöhe darf auf den Gebäuden 2B, 3A und 3B durch Dachaufbauten ohne Aufenthaltsfunktion, wie Dachausstiege, überschritten werden.
	Höhenbezugspunkt	3	4	Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (444,80 m ü. NN).
		<b>4</b>	<b>0</b>	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>
		4	1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
	Baulinie	4	2	Gebäude und Gebäudeteile müssen bis an die Baulinie gebaut werden. Von der Baulinie kann gemäß Vorhabenplan geringfügig zurückgewichen werden.
	Baugrenze	4	3	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.  Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch Balkone und untergeordnete Vorbauten (wie Vordächer, Erker, Terrassenüberdachungen und Wintergärten) maximal 1,50 m betragen, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		5	0	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b>
	Tiefgaragen oder unterirdische Garagen	5	1	Im Allgemeinen Wohngebiet sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder unterirdischen Garagen-geschossen unterzubringen. Diese dürfen nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (TGa) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
		5	2	Die Errichtung von zusammenhängenden Tiefgaragen unterhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße B“ und der öffentlichen Fußwege „F <sub>1</sub> “ und „F <sub>2</sub> “ ist innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Bereiche (TGa) zulässig.
		5	3	Tiefgaragen und unterirdische Garagen-geschosse sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humus-schicht zu bedecken.
		5	4	Tiefgaragenrampen sind zu überdachen und mit einem begrüntem Dach (durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm) zu errichten.
		5	5	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der Baufenster oder in Tiefgaragen und unterirdischen Gara-gengeschossen zulässig.
		6	0	<b>Verkehrsflächen</b>
		6	1	Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gelten so-wohl der fließende als auch der ruhende Fahrzeug- und der Fußgängerverkehr.
	Straßenbegrenzungslinie	6	2	Die Straßenbegrenzungslinie kennzeichnet den äußeren Rand der Fläche, auf der öffentlicher Verkehr vorgese-hen ist.
	Öffentliche Verkehrs-flächen	6	3	Ohne Zusatz festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen sind für alle Arten des öffentlichen Verkehrs bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind dem Fahr- und



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				dem Fußgängerverkehr gesonderte Bereiche zugewiesen.
	Verkehrsberuhigter Bereich	6	4	Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind für alle Arten des öffentlichen Verkehrs bestimmt. Diese unterscheiden sich von den öffentlichen Verkehrsflächen dadurch, dass gestalterische oder bauliche Maßnahmen zur Beruhigung des Verkehrs in diesen Bereichen getroffen werden sollen.
	Fuß- und Radweg	6	5	Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“ sind vorrangig für den Fuß und Radverkehr bestimmte Wegeflächen. Daneben sind diese auch für die Feuerwehr und öffentliche Abfallentsorgung bestimmt.
	Fußweg	6	6	Die Wege, die vorrangig den Fußgängern dienen, werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ (F1, F2, F3) festgesetzt.
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Ein-/Ausfahrtsbereich	6	7	Tiefgaragenzufahrten dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten „Ein-/Ausfahrtsbereiche“ errichtet werden.
		7	0	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</b>
	Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität	7	1	20 kV Transformatorenstation
		8	0	<b>Grünflächen</b>
	Öffentliche Grünfläche	8	1	Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen, durch blütenreiche Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten.
	Parkanlage	8	2	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind parkartig zu gestalten und mit Spielanlagen und Einrichtungen für die Naherholung auszustatten. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind zu integrieren.  In der Grünfläche ist ein offen geführter Bachlauf bis zu 1,5 m Breite zulässig.
	Flussufer	8	3	In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flussufer“ sind die bestehenden Großbäume im Böschungsbereich weitgehend zu erhalten. Der Aufwuchs ist durch regelmäßige Verjüngungsmaßnahmen zu pflegen und für den Durchblick zu öffnen.  In der Grünfläche ist in 3 Teilbereichen jeweils eine Uferbefestigung bis zur Wasserlinie mit jeweils maximal 10 m Breite zulässig.
		8	4	Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind Wege zulässig, wenn deren Flächen insgesamt nicht mehr als 15 % der Gesamtfläche betragen. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies- oder Schotterflächen) auszubilden.
		<b>9</b>	<b>0</b>	<b>Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>
		9	1	Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4 mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.  Die Anlage von Fußwegen und Spielplätzen ist zulässig.
	Anpflanzen: Bäume	9	2	An den gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume in standortgerechter Auswahl gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.  Die festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																																				
	Erhaltung: Bäume	9	3	Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artengleich zu ersetzen.																																				
		9	4	<p>Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten in den genannten Mindestqualitäten zu pflanzen.</p> <p><u>Mittelgroße Laubbäume für den Straßenraum:</u>                      Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn,</td> </tr> <tr> <td>Alnus x spaethii</td> <td>Späths Erle,</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche,</td> </tr> <tr> <td>Ostra carpinifolia</td> <td>Hopfenbuche,</td> </tr> <tr> <td>Parrotia persica</td> <td>Eisenholzbaum.</td> </tr> </table> <p><u>Mittelgroße Einzelbäume in privaten Grünflächen:</u>                      Mindestpflanzqualität: Wildobst- und / oder Laubgehölz als Hochstämme, oder mehrstämmige Stammbüsche mit Stammumfang von 20-25 cm</p> <table border="0"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn,</td> </tr> <tr> <td>Alnus x spaethii</td> <td>Späths Erle,</td> </tr> <tr> <td>Carpinus betulus</td> <td>Hainbuche,</td> </tr> <tr> <td>Ostra carpinifolia</td> <td>Hopfenbuche,</td> </tr> <tr> <td>Parrotia persica</td> <td>Eisenholzbaum,</td> </tr> <tr> <td>Amelanchier spec.</td> <td>Felsenbirne,</td> </tr> <tr> <td>Cornus kousa</td> <td>Blüten Hartriegel,</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Weissdorn,</td> </tr> <tr> <td>Malus sylvestris</td> <td>Holzapfel,</td> </tr> <tr> <td>Magnolia</td> <td>Magnolie,</td> </tr> <tr> <td>Pyrus pyraeaster</td> <td>Holzbirne,</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aucuoaria</td> <td>Vogelbeere,</td> </tr> <tr> <td>Pinus sylvestris</td> <td>Gewöhnliche Kiefer.</td> </tr> </table> <p>(pro Wohnhof max. 2 Kiefern)</p> <p><u>Hecken in privaten Grünflächen:</u>                      Mindestpflanzqualität: geschnittene Hecken (Heckenschnitt mind. 2 x pro Jahr), Pflanzgröße h 1,25 m bis 1,50 m mit Ballen.</p>	Acer campestre	Feld-Ahorn,	Alnus x spaethii	Späths Erle,	Carpinus betulus	Hainbuche,	Ostra carpinifolia	Hopfenbuche,	Parrotia persica	Eisenholzbaum.	Acer campestre	Feld-Ahorn,	Alnus x spaethii	Späths Erle,	Carpinus betulus	Hainbuche,	Ostra carpinifolia	Hopfenbuche,	Parrotia persica	Eisenholzbaum,	Amelanchier spec.	Felsenbirne,	Cornus kousa	Blüten Hartriegel,	Crataegus monogyna	Weissdorn,	Malus sylvestris	Holzapfel,	Magnolia	Magnolie,	Pyrus pyraeaster	Holzbirne,	Sorbus aucuoaria	Vogelbeere,	Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer.
Acer campestre	Feld-Ahorn,																																							
Alnus x spaethii	Späths Erle,																																							
Carpinus betulus	Hainbuche,																																							
Ostra carpinifolia	Hopfenbuche,																																							
Parrotia persica	Eisenholzbaum.																																							
Acer campestre	Feld-Ahorn,																																							
Alnus x spaethii	Späths Erle,																																							
Carpinus betulus	Hainbuche,																																							
Ostra carpinifolia	Hopfenbuche,																																							
Parrotia persica	Eisenholzbaum,																																							
Amelanchier spec.	Felsenbirne,																																							
Cornus kousa	Blüten Hartriegel,																																							
Crataegus monogyna	Weissdorn,																																							
Malus sylvestris	Holzapfel,																																							
Magnolia	Magnolie,																																							
Pyrus pyraeaster	Holzbirne,																																							
Sorbus aucuoaria	Vogelbeere,																																							
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer.																																							



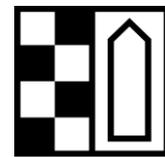
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Acer campestre            Feld-Ahorn,                      Carpinus betulus        Hainbuche,                      Fagus sylvatica         Rotbuche,                      Ligustrum vulgare spec. Liguster.</p> <p><u>Strauchgruppen:</u>                      Mindestpflanzqualität: leichte Sträucher, Größe 60 – 100 cm, mind. 3 Triebe.                      Mindestpflanzdichte: im Raster, maximaler Abstand von 1 m, Mischung der folgenden Arten:</p> <p>Cornus sanguinea        Roter Hartriegel,                      Cornus mas                Kornelkirsche,                      Crataegus monogyna    Eingriffiger Weißdorn,                      Euonymus europaeus    Gewöhnliches Pfaffenhütchen,                      Ligustrum vulgare        Gewöhnlicher Liguster,                      Lonicera xylosteum      Gewöhnliche Heckenkirsche,                      Ilex aquifolia            Stechpalme,                      Prunus spinosa            Schlehe,                      Rhamnus catharticus    Kreuzdorn,                      Rhamnus frangula        Faulbaum,                      Rosa arvensis             Feldrose,                      Viburnum lantana        Wolliger Schneeball</p>
		9	5	Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
		9	6	Anpflanzungen sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils spätestens in dem Jahr auszuführen, in dem die für das jeweilige Grundstück festgesetzte Nutzung aufgenommen wird oder in der folgenden Vegetationsperiode.
		9	7	Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern ist spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.
		10	0	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>
WA 1-WA 2		10	1	Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine hochwasserangepasste Bauweise auf die Höhe von 444,20 m ü. NN



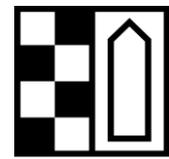
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>vorzusehen. Die Öffnungen aller Gebäude müssen oberhalb der vorgegebenen Höhenkote liegen und die Gebäudekörper unterhalb sind wasserundurchlässig auszuführen.</p> <p>Für Einzelbauvorhaben sind Genehmigungen nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich.</p> <p>Die angegebene Höhenkote entspricht der Hochwasserkote für den HQ100-Abfluss der Donau + 40 cm Freibord und ist zugleich der HQextrem-Wert.</p> <p>Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).</p> <p>Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HQ100 angepasst sein.</p> <p>Gemäß § 78c WHG sind Heizölverbraucheranlagen im Überschwemmungsgebiet unzulässig. Bestehende Anlagen müssen hochwassersicher nachgerüstet werden.</p>
	Flächen für die Wasserwirtschaft	10	2	Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit von Bebauung freizuhalten.
		11	0	<b>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz</b>
 Lw1, Lw2	Lärmschutzwand mit Bezeichnung	11	1	In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist der Bezug von Wohnungen erst zulässig, wenn der als Schallschutzriegel fungierende Gebäudekomplex bestehend aus den Baukörpern 1A, 1B, 6A, 6B und die als Schallschutzanlage wirkende Gebäudeverbindung zwischen Baukörper 1A und 1B sowie die Schallschuttwände Lw1 und Lw2 komplett im Rohbau mit eingesetzten Fenstern, Türen und Verglasungen errichtet worden ist.
<b>WA 1</b>		11	2	Die als Schallschutzanlage wirkende Gebäudeverbindung zwischen Baukörper 1A und 1B sowie die Schall-



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>schutzwände Lw1 und Lw2 sind mit Bauteilen auszuführen, die innerhalb der jeweiligen Gesamtkonstruktion für das schwächste flächenhafte Bauteil und auch insgesamt eine Schalldämmung von mindestens 30 dB gewährleisten.</p> <p>Die Schallschutzwände Lw1 und Lw2 sind mit einer Höhe zu errichten, die der Wandhöhe inkl. Attika der beidseitig anschließenden Bebauung inkl. Staffelgeschoss entspricht.</p> <p>Auf dem Baukörper 6B ist die Schallschutzwand Lw2 in gleicher Höhe bis an die Fassade des zurückgesetzten Staffelgeschosses von 6B heranzuführen oder es ist eine andere Konstruktion mit gleicher Ausdehnung und mindestens gleicher Wirkung auszuführen.</p> <p>Die als Schallschutzanlage wirkende Gebäudeverbindung zwischen Baukörper 1A und 1B ist mit einer Höhe auszuführen, die der Wandhöhe inkl. Attika von 1B entspricht.</p>
<b>WA 1-WA 2</b>		11	3	<p>Die Ein- und Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen sind in Gebäude zu legen oder einzuhausen. Bei den Tiefgaragenrampen der Ein- und Ausfahrten müssen 50 % der Summe aus Seiten- und Deckenflächen des umgebenden Raumes schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionsgrad von mindestens <math>\alpha = 0,7</math> bei 500 Hz aufweisen. Garagentore und Abdeckungen von Regenrinnen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z. B. Abdeckung der Rinnen mit verschraubten Gusseisenplatten).</p>
<b>WA 1-WA 2</b>		11	4	<p>Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen sind nur zulässig, wenn 2,0 m über Oberkante der Nutzfläche unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen (z. B. Loggienverglasung) ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von tagsüber 59 dB(A) (die ermittelten Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen) im ungünstigsten Zustand nicht überschritten wird.</p>
<b>WA 1-WA 2</b>		11	5	<p>Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische und bauliche Vorkehrungen gegenüber Außenlärm nach</p>



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 in Verbindung mit DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018 vorzusehen (im Folgenden kurz: DIN 4109). Und außerdem ist für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) mit einem Fachgutachten zusätzlich ein Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 im Zustand mit den für einen gesunden Schlaf erforderlichen Mindestluftwechseln zu führen.</p>
<p><b>WA 1</b></p>		<p>11</p>	<p>6</p>	<p>In den Baukörpern 1A, 1B und 6A im WA 1 sind folgende Anforderungen bzgl. des Verkehrslärms zu erfüllen (Dies gilt auch für andere Baukörper, wenn auf diese Festsetzung verwiesen wird):                  Die Schlaf- und Kinderzimmer sind als nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass sich je Raum mindestens ein Fenster bzgl. des Verkehrslärms zur lärmgeschützten Seite orientiert und damit eine ausreichende Lüftung bei Beurteilungspegeln nicht über 59/49 dB(A) tags/nachts (die ermittelten Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen) gewährleistet.                  Fenster sonstiger schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 können in höher belasteten Bereichen angeordnet werden, wenn sie durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. verglaste Loggien oder Vorbauten, vorgehängte Fassaden) soweit geschützt werden, dass der im Vorraum berechnete Beurteilungspegel einen Wert von tags 59 dB(A) nicht übersteigt. Die außen vor dem Vorraum zu berücksichtigenden Beurteilungspegel des Verkehrslärms sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen.                  Im Fall öffentlicher Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.</p>



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Zusätzlich sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume weitere, aber nicht zum Lüften erforderliche Fenster mit darauf ausgerichteten Schalldämmmaßen auch an höher belasteten Fassaden zulässig, wenn es sich um eine Festverglasung oder um ausschließlich zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster handelt.
<b>WA 1-WA 2</b>		11	7	In den Baukörpern 1C und 6B im WA 1 sowie 2A, 4B, 5A, 5B im WA 2 gelten folgende Anforderungen: In Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm nicht über 62 dB(A) tags oder 52 dB(A) nachts sind die gleichen Anforderungen wie in Festsetzung 11.8 zu erfüllen. In höherbelasteten Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) tags oder 52 dB(A) nachts gelten die Anforderungen der Festsetzung 11.6 mit folgender Abweichung: Öffnbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind ebenfalls zulässig, wenn die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. verglaste Loggien oder Vorbauten, vorgehängte Fassaden) soweit geschützt werden, dass der im Vorraum aus dem Verkehrslärm ermittelte Beurteilungspegel Werte von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht übersteigt und das jeweilige Schlaf- oder Kinderzimmer über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügt.
<b>WA 1-WA 2</b>		11	8	In den Baukörpern, die nicht in den Festsetzungen 11.1 und 11.7 genannt werden, sind folgende über die Schallschutzmaßnahmen der DIN 4109 hinausgehende Anforderungen bzgl. des Verkehrslärms zu erfüllen (dies gilt auch für andere Baukörper, wenn auf die Festsetzung 11.8 verwiesen wird): Wenn Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm vor zum Öffnen geeigneten Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Werte von 59/49 dB(A) tags/nachts (die ermittelten Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen) überschreiten, sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen einzubauen, die den für einen gesunden Aufenthalt erforderlichen Mindestluftwechsel herstellen oder die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume sind durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B.



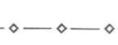
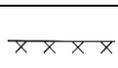
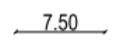
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				verglaste Loggien oder Vorbauten, vorgehängte Fassaden) soweit zu schützen, dass der im entstehenden Vorraum aus dem Verkehrslärm ermittelte Beurteilungspegel Werte von 59/49 dB(A) tags/nachts nicht übersteigt.
<b>WA 1-WA 2</b>		11	9	Soweit vor der Nutzungsaufnahme hinzukommende aktive Schallschutzmaßnahmen oder andere relevante Änderungen zu einer Lärmsituation mit in relevantem Maße geringeren Belastungen führen und dies durch ein von der unteren Immissionsschutzbehörde fachlich akzeptiertes Schallgutachten nachgewiesen wird, sind die im aktuellen Schallgutachten ermittelten Beurteilungspegel des Verkehrslärms für die Bestimmungen in den Festsetzungen maßgebend und ersetzen damit die Werte aus der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung).
 <b>WA 1</b>	Maßnahmen der Schwingungsisolierung	11	10	Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung innerhalb des im Planteil im WA 1 mit einer lilafarbenen Linie markierten Bereichs für „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.
		<b>12</b>	<b>0</b>	<b>Baugestaltung</b>
<b>FD</b>	Flachdach	12	1	Die im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich zulässige Dachform ist das Flachdach oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 4° (gemessen zur Waagerechten).
		12	2	Die Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Dies gilt nicht bei der Anordnung von für Erholungszwecke nutzbaren Freibereichen, wie z. B. Dachterrassen oder Terrassen von Staffelgeschossen oder bei der Anordnung von Dachaufbauten sowie notwendiger technischer Anlagen.

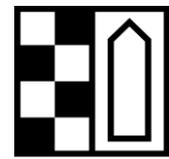


Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		12	3	Auf Dachterrassen oder Terrassen von Staffelgeschossen sind ortsfeste Konstruktionen für Schattierungsanlagen sowie Aufbewahrungsbehältnisse ab 1 m Höhe unzulässig.
		12	4	Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen um die realisierte Anlagenhöhe von dem darunterliegenden Dachrand abzurücken.
		12	5	Fensterlose und für eine Begrünung geeignete Mauerflächen von mehr als 100 m <sup>2</sup> sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
		13	0	<b>Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen</b>
		13	1	Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sowie die Flächen für öffentliche Parkplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrassen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.
		14	0	<b>Grundstückseinfriedungen</b>
		14	1	Zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein.  Es sind ausschließlich Zäune zulässig.  Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 5 cm auszubilden und mit Hecken gemäß der Pflanzlisten unter Ziffer 9.4 zu hinterpflanzen.

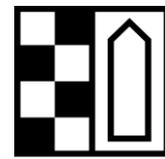


## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

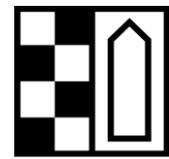
Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
1	z.B. 1128	Flurstücks Nummern in der Gemarkung Günzburg
2		Bestehende Grundstücksgrenzen und Bestandsgebäude
3		Entfallender Gebäudebestand
4		Planungen angrenzender Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“
5		Erdgas-Hauptleitung, unterirdisch
6		Amtlich Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
7		Risikogebiet Extremhochwasser HQ extrem (~HQ 1000)
8		Altlastenverdachtsfläche (Nr. 77400967), Altlastenkataster Freistaat Bayern
9		Geplante Gebäude mit Gebäudebezeichnung
10		Maßangabe in Metern (z.B. 7,50 m)
11		Flächen für die Feuerwehr



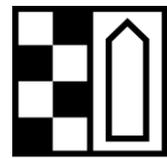
Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
1	Denkmalpflege	Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.
2	Wasserwirtschaft und technische Infrastruktur	<p>Für bauliche Anlagen im 60 m-Bereich der Günz (auch baurechtlich nicht genehmigungspflichtige und freigestellte Vorhaben) ist eine Genehmigung nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erforderlich.</p> <p><u>Grundwasserschutz:</u> Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.</p> <p>Vor Baubeginn hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten).</p> <p>Für Maßnahmen, die im Rahmen von Bauvorhaben ins Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), sind wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.</p> <p>Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.</p> <p>In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.</p> <p><u>Hochwasser:</u> Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).</p> <p>Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.</p>



	<p><u>Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbehandlung:</u> Für die Abwasserentsorgung und die Behandlung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten und vor der Bauausführung eine Genehmigung einzuholen. Die im Bodengutachten enthaltenen Empfehlungen sind besonders zu beachten. Eine Gesamtkonzeption der Entwässerung für das Plangebiet liegt dem Vorhaben- und Erschließungsplan bei.</p> <p>Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich, sind entsprechende Rückhalteanlagen zu errichten.</p> <p>Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.</p> <p>Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- oder Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit sind nicht zulässig.</p> <p>Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.</p>
--	---



		<p>Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.</p> <p>Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.</p>
3	Grünordnung	<p>Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.</p> <p>Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hingewiesen.</p>
4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung artenschutzrechtlicher Tatbestände	<p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten.</p> <p>Gehölzfällungen sind nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG i.V. mit Art 16 BayNatSchG). Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen“ Teil 4 sind in der jeweils gültigen Fassung bei allen Bauarbeiten im Bereich von Bäumen zu beachten.</p> <p>Unmittelbar vor Abbruch-Arbeiten sind vorhandene Gebäudestrukturen von einer fledermauskundigen Person nachzukontrollieren.</p> <p>Entlang der Günz sollten Winter- wie Sommerkästen für Fledermausarten in den verbleibenden Altbäumen angebracht werden.</p> <p>Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge, Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. auch gläserne Lärmschutzwände sind in ausreichend engem Abstand mit nichttransparenten Markierungen, Mustern, Netzen oder Gittern zu versehen (vgl. BAYLFU 2019), SCHMID et al. 2012) oder in mattiertem Glas auszuführen.</p> <p>Die Verwendung engstrebiger Gullyroste mit einem Strebenabstand von max. 1,6 cm wird zur Vermeidung tierökologischer Fallen für Amphibien und Reptilien empfohlen. Licht- und Lüftungsschächte sollten mit engmaschigen Abdeckgittern mit einer Maschenweite von maximal 0,5 cm versehen werden.</p> <p>Während der Baumaßnahmen sind Amphibienschutzzäune aufzustellen. Diese müssen durchgehend und geschlossen sein und regelmäßig auf Intaktheit kontrolliert werden.</p>



		<p>Es ist zu prüfen, ob an den neuen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter wie Mehlschwalben, Mauersegler und Gebäudefledermäuse eingebaut werden können.</p> <p>Gemäß Art. 11a BayNatSchG ist die Außenbeleuchtung angemessen zu dimensionieren und insektenfreundlich auszuführen. Die Beleuchtung darf keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet haben.</p>
5	Immissionsschutz	<p>Für die im Baugenehmigungsverfahren erforderlichen Nachweise zum Schallschutz können die in dem Bericht Nr. 0696-001/10 von der Imakum GmbH mit dem Titel „Schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“ der Stadt Günzburg“, in der Fassung vom 10.06.2020 mit Ergänzung Nr. 0696-001/17, Berichtsdatum 27.04.2021 dargelegten Beurteilungsspiegel herangezogen werden. Die Imakum GmbH gibt den Hinweis, bei der Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmmaße von Bauteilen die strömungsbedingten Geräusche von der Günz für die erste Baureihe entlang des Flusses einzubeziehen.</p> <p>Die im Festsetzungstext genannten „nach DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Vorräume“ sind so auszustatten bzw. anzulegen, dass sie nicht Teil der Wohnräume sind (z. B. außerhalb der thermischen Hülle des Gebäudes, keine Heizung).</p> <p>Auf die bei Veranstaltungen vom Festplatz zwischen Donau und Auweg ausgehenden Immissionen wird hingewiesen. Für diese Veranstaltungen gelten erhöhte Duldungspflichten.</p>
6	Vorsorgender Bodenschutz	<p>Insbesondere schützenswerte und schutzwürdige Böden sind in der Planung zu berücksichtigen. Die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts wird empfohlen.</p> <p>Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.</p> <p>Bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Din 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ zu berücksichtigen. Abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.</p> <p>Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.</p>



		<p>Auf die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ wird hingewiesen.</p>
7	Altlasten	<p>Erdarbeiten sind vorab anzuzeigen und durch einen Bodengutachter fachtechnisch zu begleiten. Belastetes Bodenmaterial ist zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Die Entsorgung muss vorab mit der zuständigen Entsorgungskörperschaft und den Behörden abgestimmt werden.</p> <p>Auf die Orientierende und Detaillierte Altlastenuntersuchung der SakostaCAU GmbH, München vom 09.03.2020 sowie 05.10.2020 und den darin enthaltenen Ergebnissen und Empfehlungen zur im Geltungsbereich bekannten Altlastenverdachtsfläche (Nr. 77400967, Altlastenkataster Freistaat Bayern) wird hingewiesen.</p> <p>Werden bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).</p> <p>Werden im Zuge von Erdarbeiten und weiteren Untersuchungen geogene Bodenbelastungen vorgefunden, ist das Landratsamt Günzburg in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig.</p>
8	Kampfmittel	<p>Das Gelände ist vor Aushubarbeiten flächig auf Kampfmittel zu untersuchen.</p>
9	GSM-R Funkversorgung	<p>Auf den Antennenmast (GSM-R Funkversorgung der Deutschen Bahn) am Bahnhof Günzburg wird hingewiesen. Der Funkverkehr muss gewährleistet bleiben.</p>



## **STADT GÜNZBURG**

### **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 70.4 FÜR DAS GEBIET "ZWISCHEN AUWEG UND GÜNZ"**

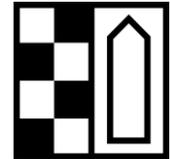
Erarbeitet von:

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

am 27. September 2022



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben für das Plangebiet	5
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
3.2. Regionalplan Region Donau-Iller	5
3.3. Flächennutzungsplan	6
4. Entwicklungskonzeption – Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“	7
5. Erläuterungen der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	9
5.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung	10
5.3. Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	13
5.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	14
5.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	15
5.7. Grünordnung	16
5.8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonst. Bepflanzungen	17
5.9. Ausgleichsflächen und -maßnahmen	18
5.10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung artenschutzrechtlicher Tatbestände	18
5.11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz	20
5.12. Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen - Erschütterungsschutz	24
5.13. Baugestaltung	25
5.14. Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen	25



5.15. Grundstückseinfriedungen	26
5.16. Denkmalpflege	26
5.17. Wasserwirtschaft und Technische Infrastruktur	26
5.18. Vorsorgender Bodenschutz	30
5.19. Altlasten	31
5.20. Kampfmittel	31
5.21. GSM-R Funkversorgung	32
6. Klimaschutz	32
7. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung	33
8. Flächenbilanz	33
9. Durchführungsvertrag	34

## **II UMWELTBERICHT (gesonderte Fassung)**



## I BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Günzburg zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung und einer positiven Haushalts- und Beschäftigtenentwicklung aus. Die „Situations- und Bedarfsanalyse des Wohnungsmarktes in Günzburg“ (bulwiengesa vom 01.06.2017) zeigt auf, dass der aktuelle Wohnungsbestand die bestehende und künftige Nachfrage an innerstädtischem Wohnraum in Günzburg nicht decken kann. Vorhandene Flächenpotenziale im Stadtgebiet sind ausgeschöpft.

Aus diesem Grund setzt sich die Stadt Günzburg seit Anfang 2015 mit der Neugestaltung des Areals nördlich der Bahn, zwischen der Günz und der Bundesstraße B16 auseinander. In diesem Zusammenhang beschloss der Stadtrat am 12.12.2016 den städtebaulichen Rahmenplan für den Bereich Auweg.

Zur Konkretisierung des Rahmenplans wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Günzburg am 22.10.2019 die Umsetzung des Strukturkonzepts „Wohnquartier Günz-Donaupark“ beschlossen, welches als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung des westlichen Bereichs dienen soll.

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ bildet das Ziel der Stadt Günzburg, dem steigenden Wohnraumbedarf und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gerecht zu werden.

Für die Umsetzung des Strukturkonzepts ist im Wesentlichen die Umnutzung der nördlich der Bahn gelegenen Gewerbeflächen der ehemaligen Kaffeerösterei und der ehemaligen Tierzuchthalle in Wohnbauflächen vorgesehen.

Da sich die Flächen des Strukturkonzepts im Eigentum der Stadt Günzburg, im Eigentum der Deutschen Bahn sowie im Privateigentum der IMMO-PROJEKT GmbH befinden, soll das Gebiet in zwei Bebauungsplänen entwickelt werden.

Daher wurde vom Stadtrat am 04.11.2019 der Beschluss gefasst sowohl den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ als auch den Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ aufzustellen.

Ziel ist es, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ die bisher gewerblichen Brachflächen städtebaulich neu zu ordnen und mit der geplanten Nutzung unterschiedliche Wohnformen unterzubringen. Hierzu gehört neben dem konventionellen auch der geförderte Wohnungsbau für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen. Aufgrund dieser Wohnformen wird eine Gebäudetypologie mit Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.



Das Plangebiet soll zudem in ein übergeordnetes, grünordnerisches Gesamtkonzept integriert werden, das eine nachhaltige Aufwertung und Ergänzung der städtischen Grün- und Erholungsräume zum Ziel hat.

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Günzburger Innenstadtgebietes und ist südlich der Donau, östlich der Günz und nordwestlich des Hauptbahnhofs gelegen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 umfasst insbesondere vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 1116, 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1116/4, 1116/5, 1116/6, 1116/7, 1116/8, 1116/9, 1116/10, 1116/11, 1117, 1117/3, 1117/6, 1117/7, 1117/8, 1117/9, 1117/10, 1117/11, 1117/12, 1117/13, 1117/14, 1117/15, 1117/16, 1117/17, 1117/18, 1117/19, 1117/20, 1117/21, 1117/22, 1117/23, 1117/24, 1117/25, 1118/44, 1118/45, 1118/46, 1118/47, 1118/48, 1118/49, 1118/50, 1128, 1128/4, 1128/5, 1128/6, 1128/7, 1128/8, 1131/33, 1131/34, 1662/12 und teilweise 1118 und 1118/2 (Stand: 05/2022).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 26.997 m<sup>2</sup> oder ca. 2,70 ha.

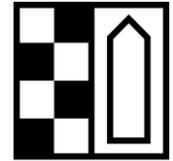
## 3. Vorgaben für das Plangebiet

### 3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Günzburg/Leipheim im Regierungsbezirk Schwaben als Oberzentrum eingestuft und befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im bayerischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Ulm/Neu-Ulm in der Region Donau-Iller.

### 3.2. Regionalplan Region Donau-Iller

Im Regionalplan werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Landesentwicklungsplans 2002 Baden-Württemberg konkretisiert. Günzburg liegt in der Region Donau-Iller, deren Regionalplan seit 1987 rechtskräftig ist. Im Regionalplan der Region Donau-Iller sind, einschließlich seiner Fortschreibungen, folgende den Geltungsbereich betreffende Zielaussagen enthalten, denen mit der vorliegenden Planung entsprochen werden soll:



Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten.

Freiräume für die Naherholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und für den ökologischen Ausgleich sollen erhalten werden, was insbesondere für die Auwaldbereiche und Grünzonen entlang der Flussläufe gilt. Diese Freiräume sollen als Standorte von Infrastruktureinrichtungen nur insoweit herangezogen werden, als dies dringend erforderlich ist und vorrangige ökologische Belange nicht entgegenstehen.

Des Weiteren ist das Plangebiet im Regionalplan als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen.

Die Regionalplanung sieht vor, die bestehende Bahnverbindung von Günzburg in Richtung Ulm/ Neu-Ulm sowie in Richtung Nordosten nach Donauwörth auszubauen. Mit dieser Zielsetzung wird der Impuls gegeben, städtebaulich das Bahnhofsumfeld aufzuwerten.

### **3.3. Flächennutzungsplan**

Die Stadt Günzburg verfügt über einen Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan, der in der Fassung vom Dezember 1993 am 27.07.1998 bekannt gemacht wurde.

Dieser stellt für den Großteil des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Ein Teilbereich entlang der Günz wird als Bannwald mit Biotopflächen dargestellt. Durch das Plangebiet verläuft der Auweg als örtliche Haupterschließung mit einer überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindung von der Innenstadt im Süden bis zur Festwiese und Donau im Norden. Westlich des Plangebiets ist die Wasserfläche der Günz dargestellt.

Am 04.11.2019 wurde der Beschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans vom Stadtrat gefasst. Die Änderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Änderungsbereich stimmt mit den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nrn. 70.4 und 70.5 weitgehend überein.

In der 19. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand 29.04.2021) werden die derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen sowie ein Teil der Wald und Biotopflächen entlang der Günz als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebiets sowie entlang der Günz wird eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Im Osten schließen gemischte Bauflächen (M) an. Der Verlauf der örtlichen Erschließungsstraße „Auweg“ wurde zu Gunsten der Siedlungsentwicklung geändert. In den öffentlichen Grünflächen werden wichtige überörtliche Fuß- und Radwegeverbindungen dargestellt.

Nach § 8 Abs. 3 BauGB kann ein Bebauungsplan gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.



Abbildung: Ausschnitt Flächennutzungsplan Günzburg (o. M.), gültiger Stand mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.4



Abbildung: Ausschnitt 19. Änderung des Flächennutzungsplans (o. M.), Stand 29.04.2021 mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.4

Es kann angenommen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt sein wird und somit nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Günzburg entgegensteht. Darüber hinaus sind die Entwicklung des Plangebietes und die Ausweisung von Wohngebietsflächen dringend erforderlich, da die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in Günzburg groß ist.

#### 4. Entwicklungskonzeption – Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“

Die Stadt Günzburg setzt sich seit Anfang 2015 mit der Neugestaltung des Areals nördlich der Bahn, zwischen der Günz und der Bundesstraße B16 auseinander. Aus dem Rahmenplan Auweg wurde das Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“ entwickelt, welches am 22.10.2019 im Bauausschuss vorberaten und im Stadtrat am



04.11.2019 mit dem Aufstellungs- und Billigungsbeschluss beschlossen wurde. Der Billigungsbeschluss für den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde am 12.03.2020 im Bauausschuss beschlossen.

Der übergeordnete Planungsbereich erstreckt sich über eine Fläche von ca. 4,3 ha. Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich mit einer Fläche von ca. 2,7 ha im westlichen Teilbereich dieses Strukturkonzepts.

Der folgende Auszug aus der Entwurfsbeschreibung zum Strukturkonzept beschreibt zugleich die Inhalte der Planungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4.

*Das Entwurfsgebiet wird als durchgrüntes Stadtquartier zwischen dem Hauptbahnhof und der Mündung der Günz in die Donau verstanden und soll diese Bereiche zukünftig städtebaulich miteinander verbinden.*

*In dem westlichen Teilbereich, zwischen dem Auweg und einem neuen Uferweg entlang der Günz, soll das „Wohnquartier Günz-Donaupark“ entstehen.*

*Das Quartier besteht aus sechs urbanen, durchgrünten Wohnhöfen, deren Baukörper als Vermittler zwischen Stadt und Landschaft dienen. Die Gebäudehöhe steigt von der Günz in Richtung Stadt an, die bauliche Dichte nimmt zu. Geplant ist eine 3-6-geschossige Wohnbebauung in ökologischer Bauweise mit Staffelgeschoss und Flachdach.*

*Das Planungsgebiet wird für den Fahrverkehr einerseits über den Auweg an das Verkehrsnetz angebunden, andererseits bleibt die aktuelle Unterführung mit direktem Anschluss an den Bahnhofplatz erhalten.*

*Die Verkehrsanbindung an den Auweg erfolgt über eine innere Ringschließung, die mit zwei kurzen Stichen in Richtung der Günz ergänzt wird. Diese Wendemöglichkeiten bilden die Vernetzung der Fuß- und Radwege mit dem Uferweg entlang der Günz. Der neue Uferweg soll den Naturraum entlang der Günz zugänglich und erlebbar machen.*

*Die Ergänzung des städtischen Fuß- und Radwegenetzes sowie deren eigenständige und sichere Führung spielt eine wichtige Rolle. Im Norden des Wohnquartiers führt eine Brücke die Fußgänger und Radfahrer zur gegenüberliegenden Seite der Günz und bindet das neue Stadtquartier an den „Günztalradweg“ an.*

*Die kurze fußläufige Verkehrsanbindung an den Bahnhofplatz (ÖPV, ÖPNV) ist durch die bestehende Unterführung gewährleistet. Die privaten Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Ergänzend werden Stellplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum untergebracht.*

*Als quartiersübergreifendes Element erstreckt sich zwischen dem neuen Bahnhofsvorplatz und der Mündung der Günz in die Donau der neue Stadtpark. Dieser bietet mit seinen weiten Wiesenflächen und den vereinzelt Baumgruppen eine Freizeit- und Aufenthaltsqualität sowohl für die direkte Nachbarschaft als auch für die Fußgänger und*

*Radfahrer zwischen der Innenstadt, dem Festplatz an der Donau, dem nördlich gelegenen Waldbad sowie dem VFL Boots-Kanuclub westlich der Günz.*

*Prägendes Element des Stadtparks wird der reaktivierte Stadtbach sein, der durch den Park mäandert, bis er in die Günz mündet.*



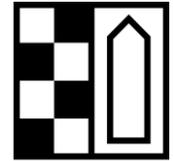
Abbildung: Strukturkonzept (o. M.), Stand 04.03.2020

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70.4 wurde aus dem städtebaulichen Konzept des Strukturplans heraus entwickelt und setzt die städtebauliche Konfiguration innerhalb seines Geltungsbereichs um.

## 5. Erläuterungen der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird als Gebietsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Um eine Belebung und Nutzungsmischung des Wohngebiets zu ermöglichen, sind neben dem Wohnen auch die allgemein zulässigen Nutzungen: der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung muss aber gewahrt verbleiben.



Das Allgemeine Wohngebiet wird in zwei Teilbereiche WA 1 und WA 2 unterteilt, da mitunter für diese unterschiedliche Festsetzungen getroffen werden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme und Tankstellen durch die mit Ihnen verbundenen Emissionen im Baugebiet nicht zugelassen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen werden ebenfalls im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da der mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Besucherverkehr vermieden werden soll.

Durch den Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung getragen, Nutzungskonflikte vermieden und durch die Nutzung entstehender Verkehr vermieden.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Für alle Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1 und WA 2) ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß.

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die maximal zulässigen Grundflächen (GR) für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile der Teilbereiche WA 1 und WA 2 sind in der Planzeichnung differenziert in die Baufenster eingetragen. Neben der GR für das Hauptgebäude sind auch mit der Hauptanlage verbundene bauliche Anlagen wie z.B. Wintergärten, Balkone, Erker, Terrassen oder Außentreppen in die GR miteinzurechnen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Um zu gewährleisten, dass die oberirdischen Baukörper die angestrebten Dimensionen nicht überschreiten, sind für das Allgemeine Wohngebiet maximal zulässige Geschossflächen (GF) festgelegt, die in der Planzeichnung für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 differenziert in die Baufenster eingetragen sind. Eine Überschreitung mit oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Wandhöhe darf nur auf den Gebäuden 2B, 3A und 3B überschritten werden, um auf diesen Gebäuden Dachaufbauten ohne Aufenthaltsfunktion wie Dachausstiege zu Dachterrassen zu ermöglichen,

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand (bei Flachkonstruktionen bis 4° Dachneigung).



Die Definition der erforderlichen Höhenbezüge folgt dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Höhe der fertiggestellten Verkehrsfläche (Straße, Wege) an dem in der Planzeichnung festgelegten und nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (Angabe in Meter über Normalnull: 444,80 m ü. NN).

Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da mit der Festsetzung der Höhen in Kombination mit der Größe der maximal bebaubaren Flächen das Volumen der zukünftigen Bebauung definiert und auf ein für das städtebauliche Umfeld verträgliches Maß beschränkt wird.

Um die Realisierung der geplanten Tiefgaragen zum Stellplatznachweis in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 zu ermöglichen, darf gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die bei der Ermittlung mitzurechnenden Flächen der Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Dies begründet sich durch die Festsetzungen gemäß Ziffer 5.3. sowie 13.1. der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Zum einen gilt für die nicht durch Gebäude überbauten Teile der Tiefgaragen, dass das darüber liegende Gelände mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht überdeckt und flächendeckend begrünt werden muss (siehe Textfestsetzung 5.3.). Hierdurch soll im Gegenzug ein Anteil an begrünter Freifläche gesichert werden. Die festgelegte Mindesthöhe der Erd- und Humusschicht ermöglicht eine Durchgrünung und Bepflanzung nicht nur mit Rasen, sondern auch mit größeren Pflanzen.

Durch die Verlagerung der nachzuweisenden Stellplätze in Tiefgaragen entstehen in den einzelnen Baugebieten durchgrünte Innenhöfe, die vollständig vom motorisierten Individualverkehr freigehalten werden können.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrassen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten sind (siehe Textfestsetzung 13.1.). So wird gewährleistet, dass mit der zugelassenen Überschreitung die Begrünung der Baugebiete gesichert und eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ermöglicht wird. Asphalt und Beton scheiden als Materialien für die Befestigung der o.g. Flächen aus.

Aus städtebaulichen Gründen wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl (GFZ) in den Teilbereichen WA 1 und WA 2 zugelassen. Begründet wird dies damit, dass die geplante Neubebauung das Ziel verfolgt, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und durch eine für innerstädtische Flächen angemessene bauliche Verdichtung nachhaltig Wohnraum schafft.



Die vorliegende Planung bildet urbane Wohnhöfe und definiert wichtige Raumkanten entlang der neuen weitläufig angelegten Parkanlage sowie dem Grünzug entlang der Günz. Die kompakte Bauweise entlang der Bahnfläche wirkt sich zudem schallmindernd auf das gesamte nördlich angrenzende Wohnquartier aus. Durch die Einhaltung der gesetzlich geregelten Abstandsflächen wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. In den Bereichen, in denen die Abstandsflächen nicht eingehalten werden können, stellt die Festsetzung maximaler Wandhöhen und maximaler Geschossflächen sowie die geplante Ausrichtung der Wohn- und Aufenthaltsräume sicher, dass die allgemeinen Anforderungen nicht beeinträchtigt werden. Die zentrale durchgrünte Nord-Süd-Achse mit der üppigen Baumbepflanzung entlang der Fußwege sowie die umgebenden großzügigen Grünflächen kompensieren die verdichtete Bebauung. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden (s. Umweltbericht).

### **5.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet werden die für Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

An den südlichen Gebäudefronten des Teilbereichs WA 1 wurden Baulinien festgelegt, an denen die geplanten Gebäude eine wichtige räumliche und schallmindernde Funktion erfüllen. Daher gilt nach § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, dass auf dieser Linie gebaut werden muss. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen kann gemäß Vorhabenplan in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Da die Baufenster sehr eng an die Baukörper angesetzt sind, wurde für die Baugrenzen festgelegt, dass Balkone und untergeordnete Vorbauten wie Vordächer, Erker, Terrassenüberdachungen und Wintergärten diese bis zu 1,50 m überschreiten dürfen, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Die Festsetzung orientiert sich dabei an der Regelung nach Art. 6 Absatz 8 Nr. 2 der Bayerischen Bauordnung. Zu beachten ist, dass unabhängig davon die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR) einzuhalten ist.

Bei Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Bauräume können die gemäß der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Günzburg (Abstandsflächensatzung)“ vorgesehenen Abstände nicht überall eingehalten werden.

Vor allem im Teilbereich WA 1 kommt es aufgrund der zum Lärmschutz für das gesamte Wohnquartier auf bis zu 19,0 m festgesetzten Wandhöhen zu Überschneidungen der



Abstandsflächen sowohl im Teilbereich WA 1 selbst als auch zum nordöstlich angrenzenden WA 2.

Im WA 2 liegen sowohl innerhalb der Baugrundstücke als auch zu den angrenzenden Bauräumen Überschneidungen der Abstandsflächen vor.

Auch ragen in beiden Teilbereichen (WA 1 und WA 2) an einigen Gebäudekanten die Abstandsflächen über die Mitte der öffentlichen Fuß- und Radwege hinaus, in die öffentlichen Grünflächen hinein.

Nach Art. 6 Absatz 5 der Bayerischen Bauordnung wird ermöglicht, dass sofern mit einem Bebauungsplan Außenwände zugelassen werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als die üblicherweise anzuwendenden Größen liegen müssten, die Abstandsflächenregelung keine Anwendung findet, wenn Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt sind und die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

In den Bereichen, in denen die Abstandsflächen sich gegenüberliegender Gebäude nicht eingehalten werden können, stellt die Festsetzung maximaler Wandhöhen und Geschossflächen sowie die geplante Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet wird. Zudem sind für alle Fassaden helle Farben vorgesehen und es gibt einen großen Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen, die durch Neubepflanzung begrünt werden sollen.

Mit der Neubebauung soll das Ziel einer angemessenen baulichen, innerstädtischen Verdichtung verfolgt werden, um den notwendigen Wohnraum zu schaffen und Neuausweisungen „auf grüner Wiese“ zu vermeiden. Damit wird gleichwohl dem planerischen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

Daher wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die explizite Anordnung zur Anwendung der Abstandsflächenregelung verzichtet und es werden die vorliegenden Überschneidungen als mit den Zielen der Planung vereinbar angesehen.

#### **5.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Anzahl der erforderlichen PKW- und Fahrrad-Stellplätze ist nach der Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Die Stellplätze sind nach den Regelungen der Satzung zu gestalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen der Teilbereiche WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschoßen unterzubringen, da sich ebenerdige Stellplätze nachteilig auf die Freiraumqualität der Baugebiete, die eine hohe städtebauliche Dichte



aufweisen, auswirken. Durch die Festlegung soll gewährleistet werden, dass ein möglichst hoher Grün- und Freiflächenanteil in den Baugebieten verbleibt.

Die Tiefgaragen oder unterirdischen Garagengeschosse dürfen auf den privaten Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (TGa) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zur Schaffung von zusammenhängenden Tiefgaragen benachbarter Baufelder ist die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche „Planstraße B“ und der öffentlichen Fußwege „F1“ und „F2“ innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Bereiche (TGa) zulässig.

Tiefgaragen oder unterirdische Garagengeschosse sind vollständig unterirdisch anzulegen und, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer im Mittel 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken und flächendeckend zu begrünen. Die festgelegte Höhe der Erd- und Humusschicht ermöglicht eine Durchgrünung und Bepflanzung nicht nur mit Rasen, sondern auch mit größeren Pflanzen, bildet ein Puffervolumen für das anfallende Oberflächenwasser und schafft eine gute Wohnumfeldqualität. Tiefgaragenrampen sind aus gestalterischen Gründen und zum Zwecke des Lärmschutzes zu überdachen und mit einem begrünten Dach (durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm) zu errichten.

Entlang der inneren Erschließung sind ebenerdige Besucherstellplätze vorgesehen. Ein Teil dieser ebenerdigen Stellplätze im Straßenraum dienen als flexible Müllabstellflächen am Abholungstag. Die Lage dieser Stellplätze ist im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert.

Um einen günstigen Modal Split zu erreichen und in dieser zentralen, bahnhofsnahe Lage den Umstieg von PKW auf das Fahrrad zu fördern, sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl und Ausstattung auf den Baugrundstücken zu errichten. Überdachungen und abschließbare Räume hierfür sind innerhalb der Baugrenzen bzw. in der Tiefgarage oder den Untergeschossen unterzubringen damit ein möglichst hoher Grün- und Freiflächenanteil in den Baugebieten verbleibt.

## **5.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass im Geltungsbereich sowohl öffentliche Straßenverkehrsflächen als auch öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind.

Das Planungsgebiet wird durch öffentliche Straßenverkehrsflächen für den Fahrverkehr an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Ringschließung wird mit



zwei kurzen Stichen in Richtung der Günz ergänzt. Die im Plan dargestellte Unterteilung innerhalb der Verkehrsflächen dient als Hinweis und zeigt die Aufteilung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die zur Erschließung der Bestandsgebäude im Norden (Flurstück Nrn. 1118/18 und 1118/24) notwendigen Flächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche (V) festgesetzt. Sie dienen in erster Linie der Erschließung der Anlieger sowie dem Fuß- und Radverkehr. Mit Hilfe einer Beschilderung kann eine Befahrbarkeit der nördlichen Erschließungsflächen für die Anlieger der Flurstücke Nrn. 1118/18 und 1118/24 geregelt werden, um z.B. eine Nutzung als Parkflächen der Festwiese zu vermeiden.

Die Enden der beiden Stiche der inneren Erschließung werden als verkehrsberuhigte Bereiche (V) festgesetzt, auf denen Fuß- und Radverkehr Vorrang haben.

Die verkehrsberuhigten Bereiche dienen als Wendemöglichkeit für PKW und deren Ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen. Mittels Poller soll die Durchfahrt für die Feuerwehr und öffentliche Abfallentsorgung sichergestellt werden. Diese können über den Fuß- und Radweg der öffentlichen Grünfläche am Flussufer der Günz im Kreis fahren und müssen somit nicht wenden.

Im Plangebiet sind eigenständige, vom Straßenraum getrennt verlaufende Wege für Fußgänger und Radfahrer (F+R) sowie für Fußgänger (F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>) vorgesehen, um eine eigenständige und sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs sicherzustellen.

Die Festsetzungen als Fuß- und Radweg sichern die über das Plangebiet hinausgehenden, überörtlichen Wegebeziehungen, z.B. durch den Stadtpark zwischen Bahnhof, Donau und Günz sowie in Nord- Südrichtung entlang des Günzufers.

Dagegen dienen die festgesetzten Fußwege der quartiersinternen Erschließung und führen zu den überörtlichen Erschließungswegen hin.

Ein- und Ausfahrten zu den im Geltungsbereich gelegenen Tiefgaragen oder unterirdischen Garagengeschossen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „Ein-/Ausfahrtsbereich“ gekennzeichneten Bereiche zugelassen. Diese Festlegung ist erforderlich, um die Zufahrten auf die mit der Gesamtkonzeption in Einklang stehenden Bereiche zu konzentrieren.

## **5.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ dient als Alternativstandort der 20 kV Transformatorenstation, die sich im Bestand auf dem Flurstück Nr. 1117/6 befindet.



## 5.7. Grünordnung

Mit der Grünordnung sollen qualitativ hochwertige Grünstrukturen und Räume erhalten und gestärkt werden. Aus diesem Grund werden im Entwurf öffentliche Grünflächen festgesetzt. Durch die jeweiligen Zweckbestimmungen bilden sich hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit, ihres Charakters und der vorgesehenen Bepflanzung unterschiedlich zu behandelnde Bereiche:

### **Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“:**

Die große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ stellt die Freiraumversorgung des neuen Wohnquartiers „Günz- Donaupark“ sicher und bildet die Verknüpfung des südlich angrenzenden Stadtzentrums mit den Flüssen Donau und Günz.

Die Grünfläche befindet sich sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 als auch im Geltungsbereich des östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 70.5.

In der Funktion als quartiersübergreifendes Element soll die Parkanlage stadtteilübergreifend zugänglich und nutzbar sein. Die Anlage ist daher parkartig als offene Rasenfläche mit einer randlichen Bepflanzung durch Bäume und Gehölzpflanzungen zu gestalten.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs bildet die Parkanlage den Übergang zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem im benachbarten Bebauungsplan Nr. 70.5 angrenzenden Urbanen Gebiet. Sie dient der Gliederung der Baugebiete und dem Aufenthalt der Bewohner.

In der Grünfläche ist ein offen geführter Bachlauf bis zu 1,50 m Breite zulässig, um dieses gestalterische und zur Regenwasserentwässerung dienende Element aus dem Strukturplan umsetzen zu können.

Neben den in der Planzeichnung festgesetzten Fuß- und Radwegen (F+R) sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen weitere Wege zulässig, wenn deren Flächen insgesamt nicht mehr als 15 % der Gesamtfläche betragen und sie mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies- oder Schotterflächen) errichtet werden, um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

### **Öffentliche Grünfläche „Flussufer“:**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flussufer“ befinden sich uferbegleitend zur Günz am westlichen Rand des Geltungsbereichs.

Der parallel zu dieser Grünfläche als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzte Uferweg ist zum einen aus gestalterischen Gründen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies- oder Schotterflächen) auszubilden, und zum anderen, um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.



In der Grünfläche ist in drei Teilbereichen jeweils eine Uferbefestigung bis zur Wasserlinie mit jeweils maximal 10 m Breite zulässig, um Treffpunkte zu schaffen und zum Verweilen einzuladen. In diesen Bereichen weitet sich das Blickfeld und der Fluss wird besser erlebbar.

#### **Private Grundstücksflächen:**

Zur Belebung und Schaffung eines guten Wohnumfelds ist auf jedem Baugrundstück jeweils ein Kleinkinderspielplatz anzulegen. Diese Spielplätze sollen vorrangig als Angebot für die Kinder und Familien der im Umfeld gelegenen Wohnbebauung dienen.

Als Gestaltungsleitbild ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (einschließlich seiner Anlagen) Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Darüber hinaus ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.

## **5.8. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Plangebiet werden neben den Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Straßen, zwei übergeordnete Grünzüge festgelegt. Zum einen der zentrale Stadtpark, der sich vom süd-östlich gelegenen Bahnhof aus durch das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 70.5 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4, bis zur Günz im Westen erstreckt und zum anderen ein Grünzug entlang des Günzufers im Westen des Plangebiets.

Auf dem überwiegenden Teil der künftigen Stadtparkfläche ist kein zu sichernder Baum- und Grünbestand vorhanden, weshalb neue Baumpflanzungen zur Gestaltung der Parkanlage festgesetzt werden. Die durch Planzeichen zur Anpflanzung gekennzeichneten Bäume sind zu integrieren und die öffentliche Grünfläche ist gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4. mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen, durch blütenreiche Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzliste führt standortgerechte und aus gestalterischer Sicht geeignete Pflanzenarten für das Plangebiet bindend auf. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Die festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.

Das Ufer der Günz mit seinem Gehölzbestand soll weitgehend geschützt und erhalten werden. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind entsprechend in ihrem Bestand als Großbäume zu sichern, weil die Raumwirksamkeit und ökologische Bedeutung von alten Bäumen bei Neupflanzungen meist erst nach vielen Jahren erreicht werden kann. Sollte der Bestand aus Alters- und Sicherheitsgründen nicht zu erhalten sein, ist er bei Absterben der Bäume durch standorttypische Arten zu ersetzen. Dabei sind, wie auch für andere durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen, die Arten in standortgerechter Auswahl und in der vorgegebenen



Mindestqualität gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4. zu verwenden. Der Aufwuchs ist durch regelmäßige Verjüngungsmaßnahmen zu pflegen und für den Durchblick zu öffnen, um die Günz im neuen Stadtgebiet erlebbar zu machen.

Entsprechend des Baumleitbildes (Anlage des Vorhaben- und Erschließungsplans) sind straßenbegleitend mittelgroße bzw. kleinkronige Laubbäume zu verwenden. Pro Straßenzug ist zur Wahrung eines durchgängigen Eindrucks jeweils nur eine Baumart in standortgerechter Auswahl und in der vorgegebenen Mindestqualität gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4. zu pflanzen.

Um die Durchgrünung auch in den privaten Gärten zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4. mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen dienen. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Flächen sind Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbaumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken entlang der öffentlichen Fußwege (F) zwischen den Teilbereichen WA 1 und den nördlichsten Teilbereichen des WA 2, sowie in den Wohnhöfen sollen die öffentlichen Grünflächen mit der Wohnbebauung verzahnt und die Eingrünung des Gebietes gesichert werden.

Um eine zeitnahe Durchgrünung des neuen Wohnquartiers sicherzustellen, sind Anpflanzungen, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils spätestens in dem Jahr auszuführen, in dem die für das jeweilige Baugrundstück festgesetzte Nutzung aufgenommen wird oder in der folgenden Vegetationsperiode. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hierbei hingewiesen.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern ist spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen, um die Wohnqualität nachhaltig zu sichern.

## **5.9. Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Gemäß Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Umweltbericht Ziffer 4.1) werden durch die vorliegende Planung aufgrund des fehlenden Eingriffs (Umnutzung vorhandener Gewerbebrache) keine eingriffsrechtlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## **5.10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung artenschutzrechtlicher Tatbestände**

Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die artenschutzrecht-



lichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechend ist der Besatz der Gehölze durch besonders bzw. streng geschützte Arten, vor allem durch Fledermäuse und Vögel, im Vorgriff von Baumfällungen durch Überprüfung einer fachkundigen Person auszuschließen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sind Gehölzfällungen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG i.V. mit Art 16 Bay-NatSchG). Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind bei allen Bauarbeiten im Bereich von Bäumen zu beachten.

Zur Nachkontrolle der Fledermäuse sind die Gebäudestrukturen unmittelbar vor den Abbrucharbeiten nochmals von einer fledermauskundigen Person zu kontrollieren. Sollten Tiere gefunden werden, müssen diese – sofern im Winterhalbjahr – wiederum von einer fledermauskundigen Person geborgen, sicher überwintert und anschließend wieder vor Ort freigelassen werden. Sollten Quartiere neu entstanden sein, müssen die Strukturen während der Abwesenheit der Tiere unbrauchbar gemacht (geöffnet, aufgerissen, abgedichtet) werden.

Entlang der Günz sollten Winter- wie Sommerkästen für Fledermausarten in den verbleibenden Altbäumen angebracht werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge, Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. sowie gläserne Lärmschutzwände in ausreichend engem Abstand mit nichttransparenten Markierungen, Mustern, Netzen oder Gittern zu versehen (vgl. BAYLFU 2019), SCHMID et al. 2012) oder in mattiertem Glas auszuführen. Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden.

Die Verwendung engstrebiger Gullyroste mit einem Strebenabstand von max. 1,6 cm wird zur Vermeidung tierökologischer Fallen für Amphibien und Reptilien empfohlen. Licht- und Lüftungsschächte sollten mit engmaschigen Abdeckgittern mit einer Maschenweite von max. 0,5 cm versehen werden.

Um zu verhindern, dass während der Bauzeit vom südlich angrenzenden Grundstück her Zauneidechsen einwandern und durch den Baubetrieb gefährdet werden, müssen während der gesamten Baumaßnahmen durchgehende und geschlossene Amphibienschutzzäune aufgestellt und regelmäßig auf Intaktheit kontrolliert werden.

Zur Verbesserung der biologischen Vielfalt ist zu prüfen, ob an den neuen Gebäuden auch ohne entsprechende Verpflichtungen Quartiere für Gebäudebrüter wie Mehlschwalben, Mauersegler und Gebäudefledermäuse eingebaut werden können.



Gemäß Art. 11a BayNatSchG ist die Außenbeleuchtung angemessen zu dimensionieren und insektenfreundlich auszuführen. Sie sollte so dimensioniert werden, dass nur die Zuwegungen, Parkplätze, Wege und Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist zu vermeiden. Günstig sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen im UV-armen Lichtspektrum (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o. a.).

Zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung sind sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im privaten-, als auch im öffentlichen Raum) so zu wählen, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale LEDs = unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2.300 Kelvin).

Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Darüber hinaus sollte diese über ein intelligentes Steuerungssystem verfügen, welches die Beleuchtung in Zeiten ohne Verkehrsaufkommen deutlich reduziert.

Die Beleuchtung darf keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet haben.

## **5.11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz**

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete werden durch massiven Lärm und relevanten Erschütterungen der Bahn belastet. Darüber hinaus sind Lärmeinwirkungen durch Freizeitgeräusche, die gewerblichen Betriebe in der Nachbarschaft sowie durch den Volksfestbetrieb zu erwarten. Im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens sind die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Hierbei wurden die Einwirkungen von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitgeräuschen auf das Plangebiet sowie die Umgebung vom Büro Imakum GmbH, Germering geprüft und aus dem Ergebnis die getroffenen Festsetzungen erarbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 0696-001/10) vom 10.06.2020 und deren Ergänzung (Bericht Nr. 0696-001/17) vom 27.04.2021 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 sind Teil der Begründung.

Die Prüfung und Beurteilung der Einwirkungen von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitgeräuschen auf das Plangebiet sowie die Umgebung erfolgte durch das Büro Imakum GmbH nach den technischen Regelwerken DIN 18005 - Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, nach der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) und nach der Freizeitlärmrichtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI-Freizeitlärmrichtlinie) in der jeweils geltenden Fassung.



Aufgrund des gleichzeitig im Entwurf befindlichen Nachbarbebauungsplans Nr. 70.5 wurden für den Prognose Planfall die Varianten V1 ohne Bebauung 70.5 und V2 mit Bebauung 70.5 untersucht.

Grundlage der Verkehrslärmuntersuchung bildeten die für den Prognosehorizont 2035 zu erwartenden Verkehrsmengen auf Straßen und Schienenwegen. Einflüsse des Vorhabens in der Umgebung des Plangebiets wurden durch einen Vergleich der Geräuschsituation 2035 mit Umsetzung der Bauleitplanung (Prognose Planfall) gegenüber der Geräuschsituation 2035 ohne Umsetzung der Bauleitplanung (Prognose Nullfall) beurteilt. Gegen den Verkehrslärm umzusetzende Schallschutzmaßnahmen orientieren sich am Prognose Planfall.

#### Geräusche von Gewerbe und Anlagen im Sinne der TA Lärm

In der Umgebung des Vorhabens befinden sich zum Teil in relevantem Maße gewerblich genutzte Flächen. Die Schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass auf Geräusche von Gewerbe und Anlagen im Sinne der TA Lärm ausgerichtete Festsetzungen nicht erforderlich sind, da die aufgrund dieser Nutzungen an den Immissionsorten innerhalb des Plangebiets entstehenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl im Prognose Planfall V1 als auch im Prognose Planfall V2 unterschreiten.

Die nach bayerischer Parkplatzlärmstudie empfohlenen Mindestabstände zu gewerblich genutzten Pkw- und Lkw-Parkplätzen werden im Prognose Planfall V1 eingehalten. Im Bauleitplanverfahren des Nachbarbebauungsplans 70.5 und den nachfolgenden baurechtlichen und ggf. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen ist der Schutzbedarf der allgemeinen Wohngebiete im Bauleitplan 70.4 bereits zu berücksichtigen.

#### Geräusche vom Waldbad und vom Bootsbetrieb auf der Günz

Die schalltechnische Untersuchung der Geräusche vom Betrieb auf den Grünflächen und in den Badeanlagen des Waldbades sowie vom Bootsbetrieb auf der Günz hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der anzuwendenden Sportanlagenlärmschutzverordnung im maßgeblichen Lastfall eingehalten werden. Dadurch ergeben sich keine Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber den Freizeitaktivitäten im Waldbad und beim Bootsfahren auf der Günz.

#### Geräusche vom Festplatz

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Imakum GmbH hat ergeben, dass die Anforderungen der LAI-Freizeitlärmrichtlinie für seltene Veranstaltungen im Tageszeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet 70.4 eingehalten werden.

In der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte an Fassaden der Gebäudekörper 3B, 3C, 4A, 4B und 5B mit Beurteilungspegeln von 57 bis 63 dB(A) erheblich überschritten. Im übrigen Plangebiet ist weitestgehend von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen.



Den grundlegenden Anforderungen der LAI-Freizeitlärmrichtlinie wird demnach nachts nicht entsprochen. Als Maßnahme bezüglich der nächtlichen Überschreitungen soll in diesem Fall die Verschiebung der Nachtzeit um 2 Stunden nach hinten herangezogen werden. Dass der nächtliche Beurteilungspegel nach 24 Uhr einen Wert von 55 dB(A) überschreitet, soll vermieden werden.

Bei den Veranstaltungen handelt es sich um seltene Ereignisse mit hoher Standortgebundenheit und sozialer Adäquanz und Akzeptanz. Daher wird auf die erhöhten Duldungspflichten für die vom Festplatz bei Veranstaltungen ausgehenden Immissionen hingewiesen.

### Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 70.4 im Zustand ohne Bebauung im erheblichen Maße durch Geräusche des Schienenverkehrs von den südlich angrenzenden Gleisanlagen und dem Bahnhof der Deutschen Bahn belastet ist. Hierdurch wird die vorherrschende Geräuschsituation dominiert.

Wie in allen städtischen Quartieren im Einflussbereich von Gleisanlagen mit Güterverkehr, ergeben sich im vorliegenden Plangebiet nur geringe Unterschiede zwischen der Tag- und Nachtbelastung. Die von der Deutschen Bahn bereitgestellten Prognosedaten führen in der Nachtzeit 22 bis 6 Uhr nur zu 1 bis 2 dB geringeren Belastungen gegenüber der Tageszeit von 6 bis 22 Uhr.

Durch eine darauf abgestimmte vorgesehene Bebauung kann der von Süden her erfolgende Schalleintrag erheblich gemindert werden und es entstehen Areale, in denen Geräuschsituationen wie in üblichen städtischen Räumen vorherrschen.

Die verbleibenden Grenzwertüberschreitungen bei den Schallimmissionen sind dem steigenden Wohnraumbedarf und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gegenüberzustellen. Die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen in zentrumsnahe und ideal an den ÖPNV angeschlossene Wohnnutzungen ist flächensparend und dient der Vermeidung des Individualverkehrs.

Weiterhin wurden die lokal wirksamen Geräusche von den im Plangebiet vorgesehenen Straßen untersucht und beurteilt.

Für die Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung der Imakum GmbH (Bericht Nr. 0696-001/17) vom 27.04.2021 wurden die Verkehrsdaten der Untersuchung „Straßenverkehrsdaten von Schlothauer & Wauer „Planungsgebiet „Auweg“ in Günzburg -Verkehrsdaten für ein schalltechnisches Gutachten“ Kurzbericht Version 1.1 vom 20.04.2021 verwendet.

Für die umliegenden Straßen außerhalb des Plangebiets gehen keine Angaben aus dem o.g. Verkehrsgutachten hervor. Für diese wurden daher hilfsweise von Seiten der Imakum GmbH Schätzungen durchgeführt. Aus diesem Grund stehen die in den beigefügten



Berichten des Büros Imakum getroffenen Aussagen zu den Verkehrsgeräuschen, soweit sie vom Straßenverkehr beeinflusst sind, unter einem Vorbehalt.

Die geplante Bebauung im Plangebiet 70.4 bildet nach Süden zu den Gleisen hin sowie nach Westen und Osten einen Schallschutzriegel durch Verkettung der Gebäudekörper 1B, 1A, 6A und 6B sowie zwei gebäudeverbindende, gebäudehohe und im Wesentlichen lichtdurchlässige Schallschutzwände Lw1 und Lw2. An der Westseite ist eine Verkettung der Gebäudekörper 1A und 1B über eine Treppenhauskonstruktion mit Schallschutzanlage vorgesehen, welche bzgl. der baulichen Ausführung (keine offenen Durchgänge und Fugen) die Funktion einer gebäudehohen Schallschutzanlage erfüllen muss. Die schalltechnischen Anforderungen an die Ausführung und Schalldämmung diese Schallschutzanlage und die Schallschutzwände Lw1 und Lw2 werden in der Festsetzung Nr. 11.2. festgelegt. Da insgesamt die Funktion des Schallschutzriegels vor einem Bezug von Wohnungen gegeben sein muss, wird Entsprechendes in der Festsetzung Nr. 11.1. gefordert.

In der Festsetzung Nr. 11.5. wird festgelegt, aus welcher Norm und Richtlinie sich die Anforderungen für die Schalldämmmaße der Außenbauteile der Gebäude ergeben. Die Festsetzung Nr. 11.6. bis 11.8. regeln die zusätzlich aufgrund der vorhandenen Geräuschsituation zu erfüllenden Anforderungen. Die Festsetzung Nr. 11.9. regelt, welche Anforderungen gelten, wenn von den Beurteilungspegeln in der vorliegenden Untersuchung abgewichen wird (z. B. zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen).

Die schalltechnische Untersuchung hält fest, dass die Schallabstrahlungen der dominierenden Verkehrslärmquelle unbeeinflusst bleiben, denn die Umsetzung der Bauleitplanvorhaben 70.4 und 70.5 führen zu keinem lärmrelevanten Mehrverkehr auf den Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Die Schallausbreitung vom Schienenverkehr in die Umgebung wird jedoch durch die Bebauung in Form von Schallabschirmungen und -reflexionen verändert. Ebenso, wie die Schallreflexionen an der bestehenden südlichen Bebauung entlang der Gleise zu einer Pegelerhöhung innerhalb der Plangebiete 70.4 und 70.5 führt, so wird auch die bestehende südliche Bebauung durch veränderte Schallreflexionen aus den Plangebieten stärker belastet. Aus der Untersuchung ergeben sich prognostizierte Pegelerhöhungen im Rahmen von 1 dB, die je nach Gebietsnutzung unterschiedlich bewertet werden. Als empfindliche Nutzung wurde ein voraussichtlich auch zum Wohnen genutztes Gebäude am Lebensmittelmarkt Norma identifiziert.

Falls sich schutzbedürftige Aufenthaltsräume im betroffenen Bereich befinden und sich ein nächtlicher Schutzanspruch ergibt, können Mittel der freiwilligen Lärmsanierung beantragt werden, falls dies nicht schon umgesetzt ist.

Für den Straßenneubau des Auwegs in der Variante V2 muss eine schalltechnische Untersuchung nach den Kriterien der 16. BImSchV (nur Auweg, keine sonstigen Straßen

und keine Schienen) erfolgen, um festzustellen, ob der Straßenneubau im Bebauungsplan 70.5 dem Grunde nach Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung auslöst.



Abbildung: Lageplan mit Darstellung rot markierter Fassaden an denen Außenwohnbereiche Schallschutzmaßnahmen benötigen (orange markiert: Fall ohne Bebauung im Plangebiet 70.5); gebäudehohe Lärmschutzwände sind blau markiert; o.M.; Imakum GmbH, Stand 10.06.2020

## Naturgeräusche

Laut schalltechnischer Untersuchung gehen von der Günz strömungsbedingte Geräusche aus, die bei der Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile im Bereich der ersten Gebäudereihe entlang der Günz nicht vernachlässigt werden sollten, auch wenn diese zu keiner beurteilenden Geräuschart gehören und keinem diesbezüglichen Regelwerk und Richtwertsystem unterliegen. Auf die Empfehlung des Büros Imakum GmbH wird hingewiesen.

## **5.12. Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen - Erschütterungsschutz**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt als Teil der Begründung die Voruntersuchung bzgl. Erschütterungen und Sekundärluftschall der imb-dynamik GmbH (Aktennotiz N4340601a.docx) vom 06.03.2020 vor. Mit der Voruntersuchung wurden vor Ort



schwingungstechnische Basisdaten ermittelt.

Um Schäden durch mögliche Erschütterungen zu vermeiden, ist durch technische oder konstruktive Vorkehrungen für die Bebauung innerhalb des im Planteil mit einer lilafarbenen Linie markierten Bereichs für „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen (Festsetzung Nr. 11.10.) und im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.

### **5.13. Baugestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich zulässige Dachform ist das Flachdach (FD) oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 4° (gemessen zur Waagerechten).

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 4° Neigung der Hauptgebäude sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

Von einer Begrünung kann dort abgesehen werden, wo diese als Freibereiche für Erholungszwecke (z. B. für Dachterrassen) genutzt werden oder bei der Anordnung von Dachaufbauten sowie notwendiger technischer Anlagen.

Auf Dachterrassen oder Terrassen von Staffelgeschossen sind ortsfeste Konstruktionen für Schattierungsanlagen sowie Aufbewahrungsbehältnisse ab 1 m Höhe unzulässig.

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen um die realisierte Anlagenhöhe von dem darunterliegenden Dachrand abzurücken, um so deren Einsehbarkeit von der Nullebene möglichst zu minimieren.

Fensterlose und für eine Begrünung geeignete Mauerflächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen, um z.B. dem Aufheizen der Gebäude im Sommer vorzubeugen und einen winterlichen Isolationseffekt zu ermöglichen. Darüber hinaus kann durch eine Fassadenbegrünung das Kleinklima positiv beeinflusst werden und es können Lebensräume für Tiere in der Stadt geboten werden.

### **5.14. Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen**

Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten



Grundstücksflächen sowie die Flächen für öffentliche Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drännpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden, um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten und die dauerhafte Versickerungsmöglichkeit für anfallendes Regenwasser zu sichern.

## **5.15. Grundstückseinfriedungen**

Zur Einfriedung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich Zäune zulässig. Diese dürfen, entsprechend der im Ortsbild üblichen Ausführung, zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtet nicht höher als 1,20 Meter sein. Zur Durchlässigkeit für Amphibien und Kleintiere sind Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 5 cm auszubilden. Sie sind mit Hecken gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 9.4. sowie entsprechend des Heckenleitbildes (Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan) zu hinterpflanzen.

In den öffentlichen Grünflächen dürfen Spielplätze eingefriedet werden, um beispielsweise vermeiden zu können, dass spielende Kinder auf die Straße laufen oder der Spielplatz als Hundetoilette benutzt wird.

## **5.16. Denkmalpflege**

Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Umgriff des Bebauungsplans weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter verzeichnet. Eingriffe in Bodendenkmäler können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

## **5.17. Wasserwirtschaft und Technische Infrastruktur**

### Allgemeines

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahmen zugelassen werden, damit z.B. Trafos oder auch Leitungen zur Versorgung des Plangebietes errichtet werden können.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Wasserwirtschaft sind für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit von Bebauung freizuhalten.

Für bauliche Anlagen im 60 m-Bereich der Günz (auch baurechtlich nicht genehmigungspflichtige und freigestellte Vorhaben) ist eine Genehmigung nach Art. 20 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erforderlich.



## Grundwasserschutz

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr vor Baubeginn einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Für Maßnahmen, die im Rahmen von Bauvorhaben ins Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), sind wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

## Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet des HQextrem

Im Westen liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Günz. Darüber hinaus befindet sich der überwiegende Teil des Geltungsbereichs in dem Risikogebiet und Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQ extrem). Die beiden Gebiete sind nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 wird zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt. Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.



Den baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 [1] Abs. 1-3 sowie § 78b WHG wird entsprochen, da

- durch die geplanten Nutzungen die bisher gewerblichen Brachflächen in dieser zentrumsnahen Lage im Stadtgebiet städtebaulich neu geordnet werden können,
- die ausgewiesenen Baugebiete der Bebauungspläne Nr. 70.4 und 70.5 unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet anschließen,
- durch die Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise, die Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind (alle Gebäudeöffnungen müssen oberhalb der festgesetzten Höhenkote 444,20 m ü. NN liegen und die Gebäudekörper unterhalb sind wasserundurchlässig auszuführen; Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann und Fluchtwege aus den Tiefgaragen auch im Falle einer Überflutung gesichert sind; die Gebäudetechnik muss mindestens an das HQ100 angepasst sein (die wesentlichen Anlagenteile sind oberhalb der HQ100-Kote zu errichten) und die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten),
- der Hochwasserabfluss allenfalls äußerst kleinräumig und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und die Erhaltung eines Retentionsvolumens berücksichtigt wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger vorliegen und
- das Bauvorhaben gemäß den getroffenen Festsetzungen so errichtet wird, dass beim Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

#### Abwasserentsorgung und Versickerung von Niederschlagswasser

Für die Abwasserentsorgung und die Behandlung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten und vor der Bauausführung ist eine Genehmigung einzuholen. Die im Bodengutachten enthaltenen Empfehlungen sind besonders zu beachten. Eine Gesamtkonzeption der Entwässerung für das Plangebiet liegt dem Vorhaben- und Erschließungsplan bei.



Um die Grundwasserneubildung zu fördern und einen aktiven Beitrag zum Hochwasserrückhalt zu leisten, sind unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden und das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich, sind entsprechende Rückhalteinrichtungen zu errichten.

Bei einer Nutzung des Niederschlagswassers, beispielsweise als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung, kann die Pflicht zur Versickerung entfallen, wenn im Rahmen der Genehmigung der Entwässerungsplanung ein entsprechender Nachweis geführt wird.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen, hierzu gehören neben der Straßenfläche auch die öffentlichen Stellplätze sowie öffentliche Fuß- und Radwege, anfallende Oberflächenwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden (Abstimmung mit den Stadtwerken Günzburg).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig (s. Ziffer 5.19.).

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden. Um den Wasserabfluss dauerhaft zu gewährleisten, sind Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser entsprechend zu unterhalten und von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- oder Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Um die notwendige Wasserversickerung in den Boden zu gewährleisten sind die für Versickerung vorgesehenen Flächen vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasser-



rechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

## **5.18. Vorsorgender Bodenschutz**

Insbesondere schützenswerte und schutzwürdige Böden sind in der Planung zu berücksichtigen. Die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts wird empfohlen.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen, insbesondere für den Aushub und die Zwischenlagerung die Vorgaben der DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und Din 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ zu berücksichtigen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Soll Bodenmaterial i.S.d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ vorzusehen.



## 5.19. Altlasten

Erdbewegungen im Bereich von Altablagerungen sind vorab anzuzeigen und fachgutachterlich zu planen, auszuschreiben und zu überwachen. Belastetes Bodenmaterial ist zu separieren und fachgerecht zu entsorgen. Die Entsorgung muss vorab mit der zuständigen Entsorgungskörperschaft und den Behörden abgestimmt werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 77400967, Altlastenkataster Freistaat Bayern, für die eine orientierende Altlastenuntersuchung vom 09.03.2020 sowie eine detaillierte Altlastenuntersuchung vom 05.10.2020 der SakostaCAU GmbH, München vorliegt.

Die orientierende Altlastenuntersuchung bestätigt das Vorliegen flächendeckender Auffüllungen mit inhomogener Schadstoffverteilung. Im Boden wurden Hilfwert-1- und Hilfwert-2-Überschreitungen bei PAK, MKW und Schwermetallen festgestellt. Damit hat sich Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung bestätigt.

Die detaillierte Altlastenuntersuchung bestätigt eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Sinne des BBodSchG (§ 9, Abs.2 Satz 1) durch die Stoffgruppe der PAK. Die bekannten Schwerpunkte der Schadstoffbelastungen im zentralen, westlichen sowie im zentralen, südlichen Teilbereich konnten konkretisiert und eingegrenzt werden.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens und die damit verbundenen Aushubmaßnahmen kommen im vorliegenden Falle einer „Quellensanierung“ gleich, wodurch das Emissionspotenzial der vorliegenden Altablagerung dauerhaft reduziert werden kann. Hierbei sind die Aushubmaßnahmen in Bereichen der bodenschutzrechtlich relevanten Schadstoffgehalte bis auf Höhe des geogenen Bodens auszuführen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig, es muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

## 5.20. Kampfmittel

Das Gelände ist vor Aushubarbeiten flächig auf Kampfmittel zu untersuchen.



Ein Nachweis der Kampfmittelfreiheit kann durch eine vom Grundstückseigentümer beauftragte Fachfirma erbracht werden. Der Nachweis muss rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorliegen.

## **5.21. GSM-R Funkversorgung**

Am Bahnhof Günzburg befindet sich ein Antennenmast (GSM-R der Deutschen Bahn), durch dessen Lage zur geplanten Neubebauung keine Dämpfung des GSM-R Signals zu erwarten (DB Netze vom 10.02.2021) ist.

Sollten sich die Funkversorgungspegel dennoch durch Abschattung der geplante Bebauung verschlechtern, so dass die geforderten Funkversorgungskriterien nicht mehr erreicht werden, so ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Leistungserhöhung der BTS, Erhöhung des Einsatzes von asymmetrischen Powersplittern oder Erhöhung der Antenne in Richtung Leipheim durch einen Mastaufsatz) zu gewährleisten, dass diese Kriterien wieder erreicht werden.

## **6. Klimaschutz**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Bebauungsplanung kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen.

- Festlegungen einer kompakten Bauweise, die eine Minimierung der Außenwandflächen begünstigt.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zugelassen.

Die Festsetzungen wurden für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft. Es wurden Vorgaben zur Begrünung gemacht, die die Wärmeverluste zusätzlich mindern können (z. B. zur Dachbegrünung) und somit im weiteren Sinne zu energiesparender Bauweise beitragen.

Die durchgrünzten Wohnhöfe und öffentlichen Erholungsflächen wirken klimatisch ausgleichend.



## 7. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies mit den Zielsetzungen der Stärkung der Innenbereiche, der Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ und der Wahrung und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden.

Die vorliegende Entwicklung sieht die Überplanung von überwiegend ungenutzten und brachliegenden ehemaligen Gewerbeflächen vor. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für eine dem Innenbereich zuzuordnende städtebaulich wertvolle Fläche definiert werden. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

## 8. Flächenbilanz

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
<i>Private Flächen:</i>		
Allgemeines Wohngebiet	16.454 m <sup>2</sup>	60,9 %
Fußwege	300 m <sup>2</sup>	1,1 %
<i>Öffentliche Grünflächen:</i>		
Grünflächen	2.713 m <sup>2</sup>	10,1 %
Flussufer	1.524 m <sup>2</sup>	5,6 %
<i>Öffentliche Verkehrsflächen:</i>		
Straßenverkehrsfläche	3.462 m <sup>2</sup>	12,8 %
Verkehrsberuhigter Bereich	906 m <sup>2</sup>	3,4 %
Fußwege	107 m <sup>2</sup>	0,4 %
Fuß- und Radwege	1.510 m <sup>2</sup>	5,6 %
<i>Versorgungsanlagen:</i>		
Fläche für Transformatorenstation	21 m <sup>2</sup>	0,1 %
<hr/>		
Gesamtfläche ca.	26.997 m <sup>2</sup>	100 %



## **9. Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist Anlage dieser Begründung.

## **II UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB (gesonderte Fassung)**

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren ist der Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

Stadt Günzburg, den

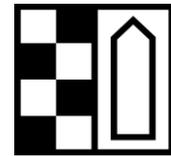
# Planen und Bauen. In Günzburg



Stadt Günzburg

**STADT GÜNZBURG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 70.4  
„ZWISCHEN AUWEG UND GÜNZ“**

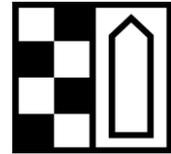


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

### IV UMWELTBERICHT

#### INHALTSVERZEICHNIS

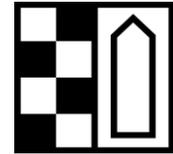
1. Einleitung .....	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	4
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....	5
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	7
2.1 Schutzgut Mensch .....	7
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	9
2.3 Schutzgut Klima und Luft .....	11
2.4 Schutzgut Landschaft .....	11
2.5 Schutzgut Boden .....	12
2.6 Schutzgut Wasser .....	13
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	14
2.8 Wechselwirkungen .....	14
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
4. Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	15
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	15
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	18
4.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten .....	18
5. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	19
6. Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Angabenzusammenstellung .....	19
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	19
8. Quellen .....	21
9. Anhang .....	22



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

<i>Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.4 Nr. (schwarz-gestrichelte Linie).....</i>	<i>5</i>
<i>Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.5 (schwarz-gestrichelte Linie). ....</i>	<i>5</i>
<i>Abb. 3: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQextrem und HQ100) (blaue Schraffur). ....</i>	<i>13</i>



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

### 1. Einleitung

Die Stadt Günzburg hat am 04.11.2019 den Beschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 für das Gebiet „zwischen Auweg und Günz“ und des Bebauungsplans Nr. 70.5 für das Gebiet „ehemalige Tierzuchthalle“ gefasst.

Der Billigungsbeschluss für den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde am 12.03.2020 im Bauausschuss gefasst. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 umfasst eine Fläche von ca. 2,7 ha. Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB).

Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der jeweiligen Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Der Umweltbericht ist im Rahmen des Planverfahrens - entsprechend dem Stand der Planung – fortzuschreiben. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist bei der Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch sind zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichtes für die Flächennutzungsplanänderung und die beiden Bebauungspläne beläuft sich auf ca. 10,6 ha (s. Plan Anlage 1). Er umfasst einen kleinen Ausschnitt der Naturraum-Haupteinheit D64 „Donau-Iller-Lech-Platten“ und darin in der Untereinheit 045 „Donauried“. Gemäß der geologischen Karte von Bayern liegt das Untersuchungsgebiet in jüngsten Auenablagerungen; der Untergrund ist geprägt durch Sande und Kiese.

Als potentiell natürliche Vegetation wird in der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Bayerns (M 1:500.000, BayLfU, 2012) der „Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald“ (Typ E7b) angegeben.

Die aktuelle Nutzung des Untersuchungsgebiets ist bestimmt von Wohn- und Gewerbebebauungen mit überwiegend ruderalen Grünflächen und standortgerechten Gehölzen und dem P+R-Parkplatz der Stadt Günzburg.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ ist der steigende Wohnraumbedarf und die hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum in Günzburg. Um dem Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen Rechnung zu tragen, wurde vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Günzburg am 22.10.2019 die Umsetzung des Strukturkonzepts „Wohnquartier Günz-Donaupark“ beschlossen, welches als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung dienen soll.

Für die Umsetzung des Strukturkonzepts ist im Wesentlichen die Umnutzung der nördlich der Bahn gelegenen Gewerbeflächen der ehemaligen Kaffeerösterei und der ehemaligen Tierzuchthalle in Wohnbauflächen vorgesehen.

Daher wurde vom Stadtrat am 04.11.2019 der Beschluss gefasst sowohl den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ als auch den Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ aufzustellen.

Ziel ist es, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ die bisher gewerblichen Brachflächen städtebaulich neu zu ordnen und mit der geplanten Nutzung unterschiedliche Wohnformen unterzubringen. Hierzu gehört neben dem konventionellen auch der geförderte Wohnungsbau für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen. Aufgrund dieser Wohnformen wird eine Gebäudetypologie mit Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen.

Das Plangebiet soll zudem in ein übergeordnetes grünordnerisches Gesamtkonzept integriert werden, das eine nachhaltige Aufwertung und Ergänzung der städtischen Grün- und Erholungsräume zum Ziel hat.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.4 (schwarz-gestrichelte Linie).



Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.5 (schwarz-gestrichelte Linie).

### 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Die Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen niedergelegt. Maßgebliche gesetzliche Grundlagen sind das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist sowie das Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist. Als fachplanerische Grundlagen wurden die integrierten Umweltziele des Regionalplans für die Region 15, Donau-Iller (Entwurf vom 23.07.2019) herangezogen.

Des Weiteren wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (1. Teilfortschreibung vom 01.03.2018) ist die Stadt Günzburg/Leipheim im Regierungsbezirk Schwaben als Oberzentrum eingestuft und befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im bayerischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Ulm/ Neu-Ulm in der Region Donau-Iller.

Als einschlägige Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minimierung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Die Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig in den zentralen



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten.

Als weitere Zielsetzung wird zum einen im Regionalplan formuliert, dass zwischen den Siedlungseinheiten in den Entwicklungsachsen vor allem im bereits stark verdichteten Iller- und Donautal ausreichende Grün- und Freiflächen erhalten werden.

Zum anderen sollen Freiräume für die Naherholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und für den ökologischen Ausgleich erhalten werden, was insbesondere für die Auwaldbereiche und Grünzonen entlang der Flussläufe gilt. Diese Freiräume sollen als Standorte von Infrastruktur-einrichtungen nur insoweit herangezogen werden, als dies dringend erforderlich ist und vorrangige ökologische Belange nicht entgegenstehen. Dieser Zielsetzung wird durch den Erhalt der wertvollen Grün- und Freiflächen an der Günz und an der Donau sowie der geplanten Ergänzung weiterer Freiflächen im Quartier entsprochen.

Des Weiteren sind Teile des Plangebiet als Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Diese Zielsetzung soll in der vorliegenden Planung beachtet werden. Die Überschwemmungsgebiete entlang Günz und Donau werden in den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplänen berücksichtigt. Die Regionalplanung sieht vor, die bestehende Bahnverbindung von Günzburg in Richtung Ulm/ Neu-Ulm sowie in Richtung Nordosten nach Donauwörth auszubauen. Mit dieser Zielsetzung wird der Impuls gegeben, städtebaulich das Bahnhofsumfeld aufzuwerten.

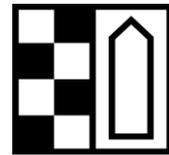
Im Projektumgriff sind Natura2000-Gebiete ausgewiesen:

SPA DE 7428-471 „Donauauen“

FFH DE 7428-301 „Donauauen zwischen Thalfingen und Höchstädt“.

Für diese Gebiete wurde eine Verträglichkeitsabschätzung gemäß §34 BNatSchG erstellt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind auszuschließen.

Die Günz ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG-00511.01 „Donautal zwischen Weißingen und Günzburg“.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

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

Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die potentiell vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden:

- Keine oder geringe (unerhebliche),
- mittlere (erhebliche) und
- schwere (erhebliche) Auswirkungen.

Die Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt nach den Kriterien der Bestandsaufnahme – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – gemäß Schritt 1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung Januar 2003).

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand der Gewerbeflächen.

#### **2.1 Schutzgut Mensch**

##### Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Flächennutzungsplan (i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.07.1998) stellt für den Großteil des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Ein Teilbereich entlang der Günz wird als Wald mit Biotopflächen dargestellt. Am Plangebiet entlang verläuft der Auweg als örtliche Haupterschließung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.4 wird von der ehemaligen Kaffeerösterei und weitläufigen teils gehölzbestandenen Brachen geprägt. Im Westen begrenzt die Günz das Gebiet, im Osten der Auweg, im Süden schließen sich die Bahnanlagen an und im Norden westlich des Festplatzes auch Einfamilienhäuser.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 ist im Zustand ohne Bebauung im erheblichen Maße durch Geräusche des Schienenverkehrs von den südlich angrenzenden Gleisanlagen und dem Bahnhof der Deutschen Bahn belastet.<sup>1</sup> Hierdurch wird die vorherrschende Geräuschsituation dominiert. Durch die Nutzung der nordöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Festwiese ist zeitweilig mit hohen Lärmimmissionen zu rechnen.

Aufgrund der geringen Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets ist die Bedeutung dieser Vorbelastung für das Schutzgut Mensch als **gering** zu bewerten.

##### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die geplanten Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.4 unterliegen erheblichen Lärmimmissionen und auch Erschütterungen aus dem Schienenverkehr. Darüber hinaus werden in der schalltechnischen Untersuchung Einwirkungen von Gewerbe- und Freizeitgeräuschen (durch den Kajak/Kanu-Sport auf der Günz, den Betrieb des Waldbades und durch den Volksfestbetrieb) untersucht.

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung, in der Fassung vom 10.06.2020, Verfasser: Imakum GmbH.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

Hinsichtlich der Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr werden in der schalltechnischen Untersuchung für die insgesamt am stärksten belasteten Südfassaden an der Bahnlinie Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts prognostiziert. Damit werden an dieser Stelle die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts weit überschritten und auch die Grenzwerte der freiwilligen Lärmsanierung an Schienenwegen von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden überschritten.

Zum Schutz des Wohngebietes sind eine massive geschlossene Riegelbebauung mit Schallschutzwänden sowie eine weitgehende Grundriss-Orientierung für besonders schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich. An den Flanken der Riegelgebäude müssen Fenster schutzbedürftiger Räume durch nicht oder nicht in diesem Maße schutzbedürftige Vorbauten geschützt werden.

Demgegenüber werden die Immissionsgrenzwerte innerhalb der Hofstrukturen eingehalten und an den lärmabgewandten Gebäudeseiten des gesamten Baugebiets weitgehend eingehalten. Dennoch verbleiben zur Nachtzeit selbst an Gebäuden in zweiter Reihe (z. B. Gebäude 5A) Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau um bis zu 9 dB und um bis zu 5 dB des Immissionsgrenzwerts der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Gewerbebetriebe in der Umgebung treten nicht auf. Auch die nach bayerischer Parkplatzlärmstudie empfohlenen Mindestabstände zu gewerblich genutzten Pkw- und Lkw-Parkplätzen werden eingehalten.

Ferner sind keine unzulässigen Einwirkungen durch den Kajak- und Kanusportbetrieb auf der Günz sowie dem Waldbad im Plangebiet zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der anzuwendenden Sportanlagenlärmschutzverordnung werden eingehalten.

Beim Betrieb des Volksfestplatzes kann zur Tagzeit der maximal zulässige Immissionsrichtwert von 70 dB(A) für seltene Ereignisse eingehalten werden. In der Nacht ist es nicht auszuschließen, dass der Immissionsgrenzwert von 55 dB(A) für seltene Ereignisse an den Fassaden einzelner Gebäudekörper mit Beurteilungspegeln von 57 bis 63 dB(A) erheblich überschritten wird. Aufgrund der Abstandsverhältnisse sind die Überschreitungen aber nicht höher als an den bestehenden Wohngebäuden. Daher sind Schallschutzmaßnahmen bzw. maximale Betriebszeiten und eine maximale Verschiebung der Nachtzeit beim Volksfestbetrieb, wie es zum Schutz der bestehenden Wohnnachbarschaft zur Nachtzeit notwendig war, auch für die geplante Wohnnachbarschaft im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

Aus den vor Ort von der Fa. imb-dynamik durchgeführten schwingungstechnischen Messungen in der Nähe der Bahnlinie hat sich ergeben, dass im südlichen Geltungsbereich Schutzmaßnahmen zur Schwingungsreduzierung bei der Bauausführung der Wohngebäude umzusetzen sind. Die Bemessung der Maßnahmen bzw. Vorkehrungen und diesbezügliche Nachweise erfolgen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren.

Bezogen auf die (landschaftsbezogenen) Erholungsfunktionen gehen bei Durchführung der Planung einige (private) Grünflächen verloren. Dafür entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit durchgrünter Wohnhöfen und der Uferbereich an der Günz wird öffentlich zugänglich. Ein in der Nachbarschaft, innerhalb des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 70.5, geplanter Stadtpark schafft als quartiersübergreifendes Element eine Verbindung zwischen dem Naherholungsgebiet nördlich der Donau und dem Bahnhof im Süden. Durch einen Uferweg wird die Günz mit dem Stadtquartier vernetzt.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

### Ergebnis

Aufgrund der verbleibenden Orientierungsrichtwert- und Immissionsgrenzwertüberschreitungen durch Schallimmissionen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als **mittel** zu beurteilen.

## **2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Als Untersuchungsgebiet (UG) für eine aktuelle Bestandsaufnahme wurde über die Plangebiete der Bauleitplanungen hinaus ein Umgriff mit einer Fläche von ca. 10,6 ha gewählt. Im November 2019 fand eine erste Begehung statt. Die aktuellen Biotop- und Nutzungstypen nach der Biotopwertliste zur bayerischen Kompensationsverordnung wurden im Untersuchungsgebiet (UG) am 19. Mai 2020 erhoben; sie sind im Bestandsplan, Anlage 1, im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Der Ostteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70.4 wird von (teil)versiegelten und begrünten Verkehrsflächen (Biotopcodes V11, V12, V51), sowie von Freiflächen des Siedlungsbereichs (Biotopcodes P21, P22, P5) eingenommen. Daneben ist das UG geprägt von flächigen Gehölzbeständen (Biotopcodes L521-WA91E0\* = Lebensraumtyp nach FFH-Richtlinie, B112, B116, B212) und Einzelgehölzen (Biotopcodes B311, B312, B313, B321, B322, B323). An den Uferbereichen der Donau und der Günz (Biotopcode F13) sowie entlang der Bahntrasse befinden sich abschnittsweise Säume, Ruderal- und Staudenfluren (Biotopcodes K11, K122, K132), welche auch die Freiflächen westlich und nördlich der ehemaligen Kaffeerösterei dominieren.

Entlang der Bahnlinie werden Teilflächen als Baustelleneinrichtungsflächen (Biotopcode O7) für die Erneuerung der Eisenbahnüberführung über den Auweg genutzt.

Wuchsorte streng oder besonders geschützter Gefäßpflanzen oder gefährdete Pflanzenarten wurden bei den Begehungen nicht vorgefunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt im Westen das FFH-Gebiet DE 7428-301.01 „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“, das Vogelschutzgebiet DE 7428-471.01 „Donauauen“ und das Landschaftsschutzgebiet LSG-00511.01 „Donautal zwischen Weißingen und Günzburg“. Internationale Schutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Innerhalb des UG befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop Nr. 7527-1145-001 „Auwald an der Bahnlinie im Norden von Günzburg“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 40 Meter zum UG.

Im Zeitraum April bis Juli 2015 wurden im Zuge der Erneuerung der Eisenbahnüberführung über den Auweg Untersuchungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Danach kommen in der Gehölzvegetation an den Bahnböschungen, in den Kleingärten und in den Grünanlagen vergleichsweise störungsunempfindliche und weitverbreitete Vogelarten des Siedlungsbereichs vor. An den nördlichen, zum Park & Ride-Parkplatz hin gelegenen Bahnböschung wurden außerhalb der Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne Zauneidechsen nachgewiesen. Zur Wiederherstellung verlorengangener Lebensräume und als Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen dienen 0,2 ha als Maßnahmen A1 bis A4 ausgewiesene Flächen.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

Im Jahr 2020 wurden im Rahmen der Erstellung eines Artenschutzbeitrags (Verfasser: Bio-Büro Schreiber) vor Ort Vorkommen von Fledermäusen, Vögeln, der Zauneidechse und vom Biber erfasst.

Die nachgewiesenen Fledermausarten beschränken sich auf die beiden Gattungen *Pipistrellus* und *Myotis*. Gefährdete Arten (der Roten Liste Bayern) waren nicht darunter. Die Fledermausaktivität war trotz geeigneter Strukturen am alten Verwaltungsgebäude sowie an der ehemaligen Kaffeerösterei gering. Weitaus attraktiver als das Untersuchungsgebiet ist für die meisten Arten die westliche Umgebung (Günz und Donau-Auen-Waldstücke) als Jagdhabitat und Lebensstätte. Die an vielen Stellen offenen Gebäude der ehemaligen Kaffee-Rösterei werden zwar temporär aufgesucht, Wohnstuben zur Jungtieraufzucht können jedoch ausgeschlossen werden. Die vielen Spalten und Fugen in der heruntergekommenen Außenfassade stellen zwar potenzielle Quartiere für gebäude-bewohnende Fledermäuse dar, jedoch konnten auch hier keine Fledermäuse oder indirekte Hinweise beobachtet werden.

Vor allem dank des kleinen Waldstücks im Nordwesten sowie dank der beiden Flüsse konnten insgesamt relativ viel Vogelarten nachgewiesen werden, allerdings nur wenige Brutvögel. Vor allem östlich der Günz waren viele Arten im überplanten Areal nur Nahrungsgäste oder überflogen das Gelände. Obwohl die Gebäude der ehemaligen Kaffeerösterei leer standen, war ein Hausrotschwanz der einzige Brutvogel.

Entlang der Bahnlinie wurden bei allen Begehungen Zauneidechsen beobachtet, meist jedoch nur einzelne Tiere. Ein Kleingärtner kannte Eidechsen als regelmäßig vorkommend. Auf dem Gelände der ehemaligen Kaffeerösterei sind (und waren vermutlich auch früher) keine für Reptilien geeigneten Vollhabitate vorhanden, sondern lediglich Sonnplätze und Trittsteine zum Durchwandern. Die übrigen Offenflächen sind entweder zu strukturarm oder zu gestört. Auch im angeblich „der Zauneidechse gewidmeten“ Flurstück 1131/15 nordwestlich der Auweg-Unterführung konnte nur einmal, bei der letzten Begehung, eine subadulte Zauneidechse fast ganz im Westen beobachtet werden. Das überplante Areal ist für Eidechsen oder andere Reptilien weitestgehend ohne bis maximal von untergeordneter Bedeutung. Wertgebend sind lediglich die Ränder entlang der Bahn, auch wenn sie derzeit durch die Baumaßnahmen stark gestört sind.

Der Biber ist entlang von Günz und Donau überall präsent und aktiv. Baue bzw. Burgen waren nicht vorhanden; sie können aufgrund der durchgehenden Uferbefestigungen auch ausgeschlossen werden.

Vorkommen der Grünen Keiljungfer an bzw. in der Günz sind nicht auszuschließen, würden aber mangels Eingriffe in das Gewässer selber nicht betroffen sein.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme spiegeln den aktuellen Zustand der als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Flächen wider: Weite Flächen liegen brach oder werden untergenutzt; Gebäude verfallen. Der Großteil der Flächen im UG sind also anthropogen geprägte Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Schützenswerte Landschaftsbestandteile sind im Uferbereich der Donau und der Günz vorhanden. Aufgrund der Vorbelastungen durch den teilweise hohen Grad an Versiegelung und Überbauung sind keine bzw. nur eingeschränkte Biotopfunktionen vorhanden. Die teilversiegelten und versiegelten Flächen besitzen eine **geringe** bzw. keine Bedeutung und die z.T. strukturreichen Privatgärten eine **mittlere** Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Der Auwald ist von **hohem** Wert für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Es sind voraussichtlich keine geschützten Biotope, Tier- und Pflanzenarten, Naturschutzgebiete sowie FFH- oder Vogelschutzgebiete in ihrem Schutzzwecken vom Vorhaben betroffen.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

Das UG ist von **geringer** bis **mittlerer** Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust von strukturreichen Privatgärten und standortgerechten Feldgehölzen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

### Ergebnis

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind unvermeidbar und werden als **mittel** eingestuft. Die Negativwirkungen können durch die Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen (wie Pflanzgebote) und artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblich reduziert werden.

## 2.3 Schutzgut Klima und Luft

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet gehört zum Klimabezirk der Donau-Iller-Lech-Platten. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 7 bis 8 °C. Im Juli wird das Niederschlagsmaximum von 90 bis 100 mm erreicht, der Jahresdurchschnittsniederschlag beträgt 730 mm.

Beim Großteil der Flächen des Untersuchungsgebiets handelt es sich um (teil-)versiegelte oder überbaute Flächen ohne klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Die privaten Grünflächen weisen eine Klimaausgleichsfunktion zu den Wohnbebauungen auf. Der flächige Baumbestand der Donau-Auen im Westen und Osten wirkt sich luftreinigend- und kühlend auf die Umgebung aus. Die Strömungsluft der Günz und der Donau hat ebenfalls eine kühlende Wirkung auf die Umgebung und stellt somit eine klimatisch wirksame Luftaustauschbahn für das Untersuchungsgebiet dar.

Insgesamt wird in Hinsicht auf das Schutzgut Klima und Luft die Bedeutung der privaten Grünflächen als **gering**, die Bedeutung der Günz und des Auwalds als **mittel** eingestuft.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Vorhabenbedingt kommt es voraussichtlich zu keiner erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrads innerhalb des Untersuchungsgebiets, sodass hier keine Auswirkungen auf die Temperatur zu erwarten sind. Die durchgrüneten Wohnhöfe und öffentliche Erholungsflächen wirken klimatisch ausgleichend auf die Bebauungen. Eine Wirkung über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus ist nicht zu erwarten.

### Ergebnis

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden als **gering** und damit als unerheblich beurteilt.

## 2.4 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Landschaftsbild geprägt durch seine ungenutzten gewerblichen Flächen einschließlich der umgebenden brachliegenden Freiflächen und dem Auweg.

Die aktuelle Ausbildung und Zugänglichkeit der Flächen schließt naturnahe Erholungsnutzungen weitgehend aus. In der weiteren Umgebung (nördlich) verlaufen verschiedene Rad- und Wanderwege wie der



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

„Donauradweg“, die „Donauroute“ (D-Route 6), die „Schwäbische Kartoffel-Tour“ und der „Günztal-Radweg“. Des Weiteren befindet sich im nördlichen Donauwald ein Sport- und Freizeitbereich mit Waldbad. Durch die Nutzung der Donau und der Günz für den Kanusport haben die Fließgewässer eine lokale bis regionale Bedeutung für die Naherholung.

Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine **geringe** Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Nutzungsänderung innerhalb des Geltungsbereiches und die damit verbundene Abholzung der Randgebüsche entfallen die Zutrittsbarrieren zum Flussufer. Die großräumige Verbindung städtischer Grünflächen sowie die darin gelegenen und mit der Planänderung einhergehenden Fuß- und Radwegeverbindungen steigern den Erholungswert deutlich.

### Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft einschl. der landschaftsbezogenen Erholungen sind keine Negativwirkungen zu erwarten. Ziel ist eine Verbesserung der grünordnerischen Belange.

## **2.5 Schutzgut Boden**

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000, Kartenblatt 7527 Günzburg gibt als Boden für das Untersuchungsgebiet „84d - Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment)“ an. Die Bodenausgangsgesteinskarte von Bayern M 1:500.000, Kartenblatt 7527, gibt als Ausgangsgesteinsgruppe Mergel, Lehm, Sand, Kies und z.T. Torf an. Durch den kiesigen Untergrund kann anfallendes Niederschlagswasser relativ schnell versickern. Bei den Baugrunduntersuchungen wurden Grundwasserstände zwischen 2,5 und 3,0 m u. GOK (440,9 bis 441,1 m ü. NN) gemessen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70.4 befinden sich keine Bodendenkmäler. Aufgrund von Versiegelungen durch Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist die Versickerungsfunktion des Bodens stellenweise stark beeinträchtigt. Das Bodengefüge ist hier gestört und besitzt daher nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen. Unter den Gehölzen sind die Bodenfunktionen noch weitgehend erhalten.

Aufgrund seines Zustandes und der bisherigen Nutzung ist die Bedeutung des Standorts im Hinblick auf das Schutzgut Boden auf den unversiegelten Flächen größtenteils als **mittel** einzustufen.

Die Bedeutung versiegelter Flächen im Bereich von Gebäuden und Verkehrsflächen ist dagegen als **gering** einzustufen. Die Gehölzflächen im Untersuchungsgebiet sind aufgrund der weitgehend erhalten gebliebenen Bodenfunktionen als von **mittlerem** Wert für das Schutzgut Boden im Geltungsbereich.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch zusätzliche Versiegelung von Gebäude- und Verkehrsflächen kommt es zum weiteren Verlust des in Teilbereichen noch vorhandenen natürlichen Bodenaufbaus, einer Zerstörung der Speicher-, Filter- und Pufferfunktion sowie zu Verlusten bei den Funktionen für die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

### Ergebnis

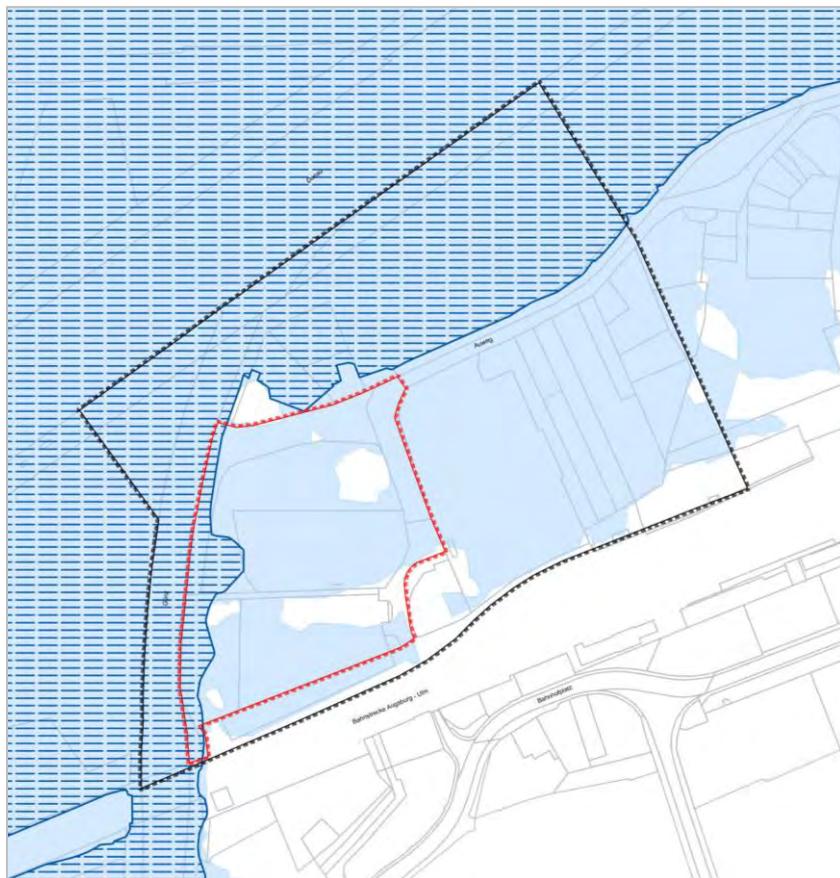
Aufgrund des geringen Ausgangswertes des Standortes für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als **gering** einzustufen.

## 2.6 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Westen grenzt die Günz an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.70.4. Hier überschneidet sich ein kleiner Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (Abb. 3) der beiden Flüsse (HQ 100) bzw. mit dem Risikogebiet HQ extrem (HQ 1000). Das gesamte Untersuchungsgebiet gilt als wassersensibler Bereich.

Aufgrund von Versiegelungen durch Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist die Versickerungsfunktion des Bodens stellenweise stark beeinträchtigt. Aufgrund dieser Vorbelastungen ist die Bedeutung des Geltungsbereiches für das Schutzgut Wasser trotz der Funktion als Retentionsraum als mittel einzustufen.



**Abb. 3: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet**  
(HQextrem: hellblaue Hinterlegung und HQ100: dunkelblaue Schraffur).



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

(im Bereich des Bebauungsplans Nr. 70.4 (rot-gestrichelte Linie) und des Untersuchungsgebiets (schwarz-gestrichelte Linie).

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachdem für die Behandlung von Niederschlagswasser die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten und vor der Bauausführung eine Genehmigung einzuholen ist, ist sichergestellt, dass bei einer Bebauung des Gebiets die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser eingehalten werden.

Die Zielsetzung eines vorbeugenden Hochwasserschutzes wird in der vorliegenden Planung beachtet, indem ein entsprechendes Höhengniveau durch die Festlegung von Höhenbezugspunkten für die Eingangsbereiche der Bebauung gesichert wird. Die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 Abs. 1-3 sowie § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden eingehalten.

Das neue Retentionsvolumen ist größer als das bestehende Retentionsvolumen in dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **gering** einzustufen. Die Lage im Überschwemmungsgebiet wird in den Bebauungsplänen berücksichtigt. Auch wird eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung beantragt.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt und auch nicht zu erwarten. Daher sind keine Auswirkungen zu erwarten.

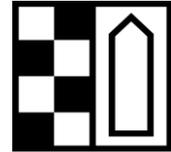
## **2.8 Wechselwirkungen**

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes.

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

Erfolgt die Umsetzung der Planung nicht, bleibt voraussichtlich die aktuell praktizierte Nutzung bzw. Nicht-Nutzung der gewerblichen Bauflächen erhalten. Damit ergäben sich – über den Bestand hinaus – keine weiteren Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die jetzt vorgesehene Nutzung erfolgt auf bereits vorgeprägten gewerblichen Bauflächen und stellt insofern einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden dar (Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächenpotentialen).



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

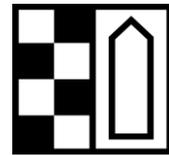
#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

##### Schutzgut Mensch

- Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt und das Ufer der Günz zugänglich gemacht.
- Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- Die durch Planzeichen festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artengleich zu ersetzen. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Es sind umfangreiche Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt, insbesondere die Situierung der Baukörper 1A, 1B, 6A und 6B als Schallschutzriegel für die dahinter liegende Bebauung, die als Schallschutzanlage wirkende Gebäudeverbindung zwischen Baukörper 1A und 1B sowie die Schallschutzwände Lw1 und Lw2.
- Es sind aktive Schallschutzmaßnahmen an den Ein- und Ausfahrtsrampen von Tiefgaragen festgesetzt.
- Schutzbedürftige Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien) von Wohnungen sind nur zulässig, wenn unter Berücksichtigung ggf. erforderlicher zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von tagsüber 59 dB(A) nicht überschritten wird.
- Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind je nach Höhe der Verkehrslärmbelastung technische und bauliche Vorkehrungen gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen. Und außerdem ist für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen mit einem Fachgutachten zusätzlich ein Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Innenschallpegel im Zustand mit den für einen gesunden Schlaf erforderlichen Mindestluftwechseln zu führen.
- Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung innerhalb des im Planteil mit einer lilafarbenen Linie markierten Bereichs durch „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.

##### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Öffentliche Grünflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen sowie durch blütenreiche Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust oder Ausfall spätestens innerhalb eines Jahres durch Pflanzung gleicher Art und Anzahl zu ersetzen
- In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flussufer“ sind die bestehenden Großbäume im Böschungsbereich weitgehend zu erhalten. Der Aufwuchs ist durch regelmäßige Verjüngungsmaßnahmen zu pflegen
- Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Zäune mit einer Bodenfreiheit von mindestens 5 cm zulässig
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechend ist der Besatz der Gehölze durch besonders bzw. streng



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

geschützte Arten, vor allem durch Fledermäuse und Vögel, im Vorgriff von Baumfällungen auszuschließen (durch Überprüfung einer fachkundigen Person). Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen

- Gehölzfällungen sind nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG i.V. mit Art. 16 BayNatSchG)  
Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren in der jeweils gültigen Fassung sind bei allen Bauarbeiten im Bereich von Bäumen zu beachten
- (Nachkontrolle Fledermäuse vor Gebäudeabbruch:) Unmittelbar vor dem Abbruch sind die Gebäudestrukturen mehrere Wochen vor Beginn der Abbruch-Arbeiten von einer fledermauskundigen Person nochmals zu kontrollieren. Sollten Tiere gefunden werden, müssen diese – sofern im Winterhalbjahr – wiederum von einer fledermauskundigen Person geborgen, sicher überwintert und anschließend wieder vor Ort freigelassen werden. Sollten Quartiere neu entstanden sein, müssen die Strukturen während der Abwesenheit der Tiere unbrauchbar gemacht (geöffnet, aufgerissen, abgedichtet) werden.
- Entlang der Günz sollten Winter- wie Sommerkästen für Fledermausarten in den verbleibenden Altbäumen angebracht werden
- (Vermeidung Vogelschlag an Glasflächen:) Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge, Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc., auch gläserne Lärmschutzwände, sind mit nichttransparenten Markierungen, Mustern, Netzen oder Gittern in ausreichend engem Abstand zu versehen oder in mattiertem Glas auszuführen. Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden
- Die Verwendung engstrebiger Gullyroste mit einem Strebenabstand von max. 1,6 cm wird zur Vermeidung tierökologischer Fallen für Amphibien und Reptilien empfohlen. Licht- und Lüftungsschächte sollten mit engmaschigen Abdeckgittern mit einer Maschenweite von max. 0,5 cm versehen werden
- (Zauneidechsen:) Um zu verhindern, dass Zauneidechsen während der Bauzeit von Süden her einwandern und dann durch den Baubetrieb gefährdet sind, müssen während der Baumaßnahmen Schutzzäune aufgestellt werden. Diese müssen durchgehend und geschlossen sein und regelmäßig auf Intaktheit kontrolliert werden.
- Es ist zu prüfen, ob an den neuen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter wie Mehlschwalben und Mauersegler und Gebäudefledermäuse eingebaut werden können.
- Art. 11 a BayNatSchG erfordert eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung sollte so dimensioniert werden, dass nur die Zuwegungen, die Parkplätze, die Wegebeläge und die Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte unterbleiben. Günstig sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen im UV-armen Lichtspektrum (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o. a.). Sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im privaten-, als auch im öffentlichen Raum) sollen zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung so gewählt werden, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale LEDs = unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2.300 Kelvin). Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist.  
Die Beleuchtung darf keine negativen Auswirkungen auf das Natura2000 Gebiet haben.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

Die Straßenbeleuchtung sollte über ein intelligentes Steuerungssystem verfügen, das die Beleuchtung in Zeiten ohne Verkehrsaufkommen deutlich reduziert.

Trotz der anthropogen geprägten Ausgangssituation können negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht in Gänze vermieden werden. Nachdem aber Gewerbeflächen von der Umwandlung in Wohnbauflächen betroffen sind, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

### Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzungen für zu begrünende Flächen
- Festsetzung zum Baumerhalt und von Baum- und weiteren Gehölzpflanzungen
- Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen für die Dächer von Hauptgebäuden
- Festsetzungen für Fassadenbegrünung
- Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen

Die in den Festsetzungen vorgesehenen Vegetationsstrukturen wirken sich positiv auf das Klima aus. Begrünte Flächen, insbesondere Gehölze, erhöhen die Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung, produzieren Sauerstoff und filtern Staub aus der Luft. Des Weiteren wirken sie der stärkeren Erwärmung durch Gebäude und versiegelte Bereiche entgegen. Durch die getroffenen Maßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft für das Plangebiet auf ein unerhebliches Maß verringert werden.

### Schutzgut Landschaft

- Festsetzung von zu begrünenden Flächen und Gehölzpflanzungen
- Naherholungsangebot auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Flussufer“
- Erschließung der Erholungseinrichtungen durch Fuß- und Radwege
- Festsetzung zur Begrünung von nicht überbauten Grundstücken

Bei Durchführung der genannten Maßnahmen wird die Erholungseignung deutlich gesteigert. Insgesamt ergeben sich keine Negativwirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

### Schutzgut Boden

- Rückbau nicht mehr benötigter Flächenbefestigungen
- Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit einem maximal zulässigen Anteil an Wegeflächen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen für Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen und für öffentlichen Parkplatzflächen sowie im Bereich der privaten Grundstücksflächen für Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen
- Bedeckung von Tiefgaragen oder unterirdischen Garagen, soweit nicht überbaut, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht

Bodenstrukturverbessernde Maßnahmen tragen zur Wiederherstellung der Speicher- und Regelungsfunktion des Bodens bei. Trotz der Festlegung von Maßnahmen zur Begrenzung der Überbauung und Versiegelung sowie zum Schutz wertvollen Bodens lassen sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht vermeiden. Die geringen Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und damit auf ein unerhebliches Maß reduziert.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

### Schutzgut Wasser

- Verminderung der Versiegelung durch Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Teilweiser Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen etc.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht. Das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 sowie das Risikogebiet HQ extrem (HQ 1000) werden berücksichtigt, indem ein entsprechendes Höhenniveau durch die Festlegung von Höhenbezugspunkten für die Eingangsbereiche der Bebauung gesichert wird. Die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 78 Abs. 1-3 sowie § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) werden eingehalten, eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG wird beantragt. Beeinträchtigungen von Ober- oder Unterliegern sind nicht zu erwarten: Das neu geschaffenen Retentionsvolumens (insbesondere durch die Neugestaltung der Uferbereiche der Günz) kompensiert das durch die Bebauung verloren gehenden Retentionsvolumens.

## **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen werden bei Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen nicht notwendig.

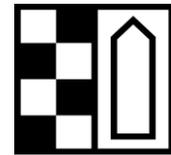
Dies gilt auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist diese nicht anzuwenden. Die Planänderung betrifft ein Gebiet, das bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

## **4.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Anlass der Aufstellung der Bebauungspläne ist die Sicherung der Entwicklung eines zentrumsnahen Wohngebiets im Bereich zwischen dem Bahnhof und der Mündung der Günz in die Donau.

Das Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Änderung der derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen in Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen zur Nahversorgung sowie stadtteilübergreifende Grün- und Erholungsflächen.

Das zentrumsnahe Areal soll nachhaltig aufgewertet werden und dem steigenden Wohnraumbedarf durch die Nutzung wichtiger innerstädtischer Flächen begegnen. Unter Berücksichtigung der Ziele und der Lage der Planungsgebiete drängen sich keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten (Standortalternativen) auf. Auch anderweitige Planungsmöglichkeiten, d.h. alternative Planungskonzepte auf demselben Standort, würden die Schutzgüter in einem ähnlichen und vergleichbaren Maß berühren.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

### 5. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB ist die Stadt verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen. Im Fall eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhabensträger über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die im Plan enthaltenen Maßnahmen mit Umweltrelevanz umzusetzen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen und sollen durch eine fachlich geeignete Person begleitet werden.

### 6. Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Angabenzusammenstellung

Im Wesentlichen wurde für den vorliegenden Umweltbericht eine verbal-argumentative Darlegung der Sachverhalte mit anschließender Bewertung des Ist-Zustandes und der Vorhabenswirkungen vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist im vorliegenden Fall sachangemessen. Schwierigkeiten bei der Informationzusammenstellung liegen nicht vor. Ebenso sind nach jetzigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Informationsdefizite bekannt.

### 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die potentiell von der Planänderung betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden:

- Keine oder geringe (unerhebliche),
- mittlere (erhebliche) und
- schwere (erhebliche) Auswirkungen.

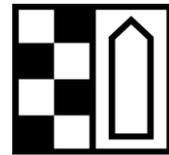
Für das **Schutzgut Mensch** sind durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes **mittlere** Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch eine auf die vorbelastende Geräuschsituation abgestimmte Riegelbebauung mit Schallschutzwänden und weiteren Festsetzungen zur Grundrissorientierung für besonders schutzbedürftige Räume werden die von Süden (Bahn) her erfolgenden Schallimmissionen erheblich gemindert und es werden Areale geschaffen, in denen Geräuschsituationen wie in üblichen städtischen Räumen vorherrschen.

Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung sicherzustellen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten.

Die verbleibenden Grenzwertüberschreitungen bei den Schallimmissionen sind dem steigenden Wohnraumbedarf und der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum gegenüber zu stellen. Die Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen in zentrumsnahe und ideal an den ÖPNV angeschlossene Wohnnutzungen ist flächensparend und dient der Vermeidung des Individualverkehrs.

Bezogen auf die (landschaftsbezogenen) Erholungsfunktionen gehen bei Durchführung der Planung einige (private) Grünflächen verloren. Dafür entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit durchgrünten Wohnhöfen und der Uferbereich an der Günz wird öffentlich zugänglich. Ein in der Nachbarschaft, innerhalb des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 70.5, geplanter Stadtpark schafft als



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

quartiersübergreifendes Element eine Verbindung zwischen dem Naherholungsgebiet nördlich der Donau und dem Bahnhof im Süden. Durch einen Uferweg wird die Günz mit dem Stadtquartier vernetzt.

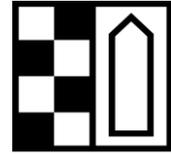
Beim **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** sind mit der geplanten Bebauung Verluste von strukturreichen privaten Freiflächen und standortgerechten Feldgehölzen mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut gegeben. Die Negativwirkungen können durch die Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen (wie Pflanzgebote) und artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung reduziert werden. Unter Verweis auf § 18 Abs. 2 BNatSchG werden keine eingriffsrechtlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima und Luft** werden als gering und damit als unerheblich beurteilt. Die durchgrünten Wohnhöfe und öffentliche Erholungsflächen wirken klimatisch ausgleichend.

Beim **Schutzgut Boden** sind die Auswirkungen ebenfalls als gering und damit als unerheblich einzustufen. Durch zusätzliche Versiegelung (Gebäudeflächen) kommt es zum weiteren Verlust des in Teilbereichen noch vorhandenen natürlichen Bodenaufbaus, einer Störung der Speicher-, Filter- und Pufferfunktion sowie zu Verlusten bei den Funktionen für die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen. Aufgrund des geringen Ausgangswertes der Standorte sind die Auswirkungen jedoch nicht erheblich.

Beim **Schutzgut Wasser** erfordert die Lage im Überschwemmungsgebiet eine hochwasserangepasste Bauweise. Die Überschwemmungsgebiete sind durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu berücksichtigen. Bei Beachtung der Belange des Hochwasserschutzes und Erhaltung eines Retentionsvolumen sind die Beeinträchtigungen gering und damit unerheblich. Bestandsgewässer sind von den Bauvorhaben nicht berührt.

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere **Kultur- und sonstige Sachgüter** bekannt und auch nicht zu erwarten. Daher sind keine Auswirkungen gegeben.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

### 8. Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU, 2010): Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern, Teil 2 – Biotoptypen inklusive der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Flachland/Städte).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU, 2014): Bayerische Kompensationsverordnung (Bay-KompV) - Arbeitshilfe zur Biotopwertliste - Verbale Kurzbeschreibungen, 111 Seiten.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU, 2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns.

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG, 2011): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, München 2003.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (BaySTMLU, 2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München Januar 2007.

BDLA: Baugesetzbuch 2004, Die neue Umweltprüfung, Berlin 2004.

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, 2019: Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen. BfN-Skripten 543.

BUSSE, DIRNBERGER, PRÖBSTL, SCHMID: Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München 2005.

IMAKUM: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“ der Stadt Günzburg, Bericht Nr. 0696-001/10 in der Fassung vom 10.06.2020.

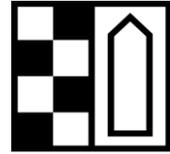
MEYNEN, E., SCHMITHÜSEN, J. (1953-62): Handbuch der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands. Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung. Selbstverlag Bad Godesberg.

REGIONALPLAN, Region 15 Donau-Iller (Stand 1987, letzte Teilfortschreibung 2015)

SAKOSTACAU GMBH (2020): Orientierende Baugrunduntersuchung. BV Wohnquartier Günz-Donaupark, 89312 Günzburg. München 2020.

Dipl.-Biol. Ralf SCHREIBER/ BIO-BÜRO SCHREIBER Stadt Günzburg, B-Plan „Wohnquartier Günz – Donaupark“: Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG. Neu-Ulm, Oktober 2020.

# Planen und Bauen.In Günzburg



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“

## 9. Anhang

Anlage 1: Bestand Biotope und Schutzgebiete, Maßstab 1:1.000



Volksfestplatz

Bestand Auweg

Auweg

Park

Bahnstrecke Augsburg - Ul

Unterführung  
PKW/Fuß/Rad

Bahnhofplatz

Auweg

**Legende**

- Bestandsbaum
- Baumpflanzung
- Hauptschließung Fußwege
- Erschließungsstraße
- Erschließungswege Wohngebäude
- urbane Platzgestaltung, Spiel- und Erschließungsfläche
- Sondernutzungsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Pkw-Stellplätze
- Müllauffstellfläche
- Retentionsdach mit extensiver Dachbegrünung
- Dachterrassen
- Anzahl der Geschosse
- Bearbeitungsgrenze

**Bemerkung**

Radfahrer nutzen die Straße, sowie die primären Fußwege



GÜNZBURG - AUWEG  
Vorhaben- und  
Erschließungsplan  
M 1:500

Planstand: 27.09.2022

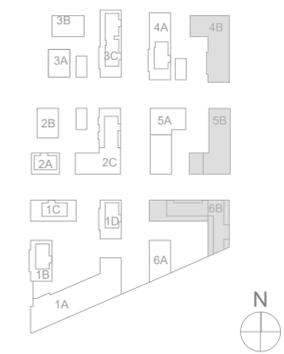
Immo-Projekt GmbH & Co. KG

Planverfasser:





# Ansicht Auweg

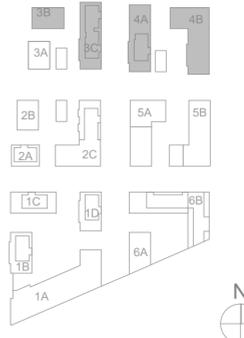


6B Ost

5B Ost

4B Ost

# Ansicht Donau



4B Nord

4A Nord

3C Nord

3B Nord

## Auweg 1, Günzburg

1:200

VORABZUG

München  
16.04.2021  
2.5.2.2 - Ansicht Donau





Auweg 1, Günzburg  
Fassaden BF 1, BF 2 und BF 3  
2.5.2.1 - Ansicht Günz

München  
15.09.2022  
1:200



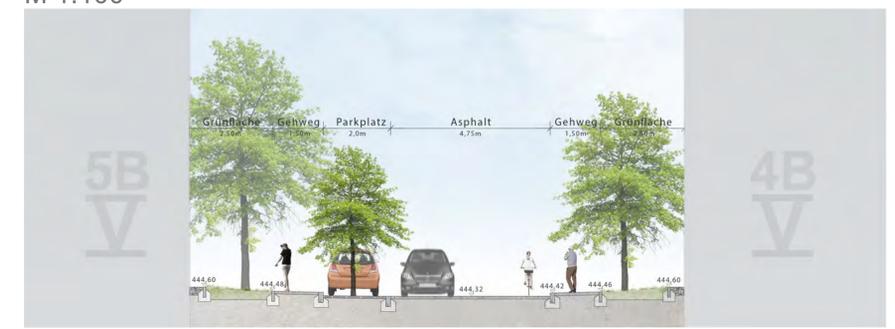
# Erschließung Straße

M 1:500



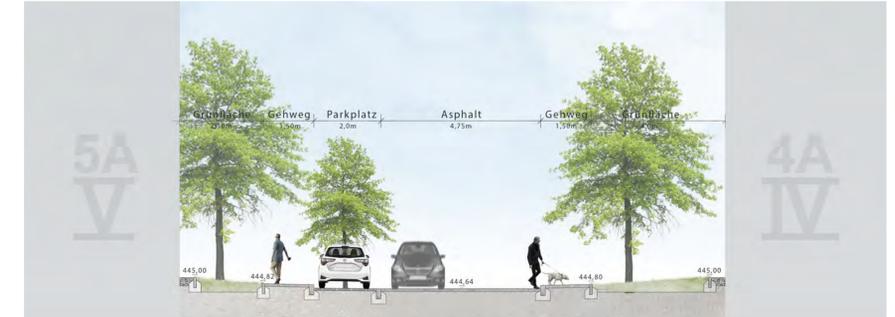
## Regelquerschnitt 1 - 1'

M 1:100



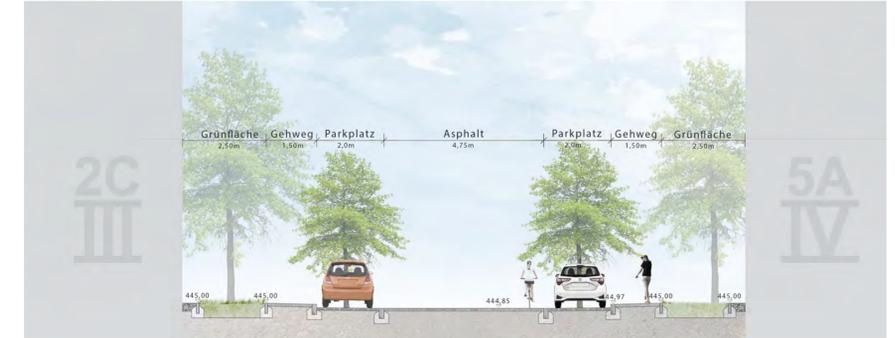
## Regelquerschnitt 2 - 2'

M 1:100



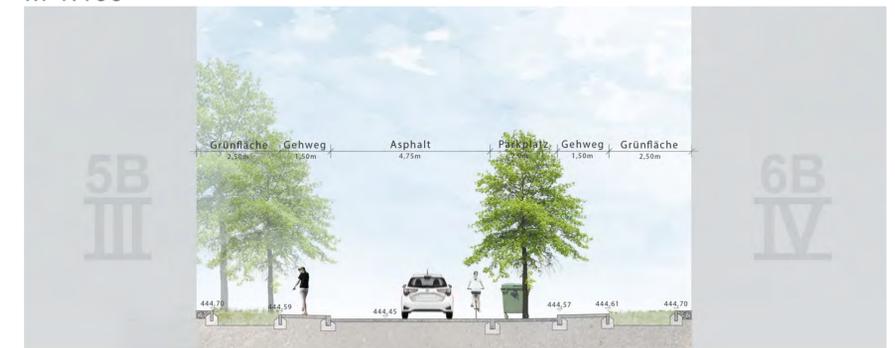
## Regelquerschnitt 3 - 3'

M 1:100



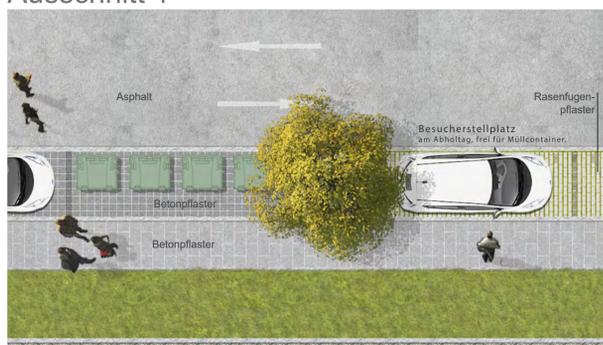
## Regelquerschnitt 4 - 4'

M 1:100



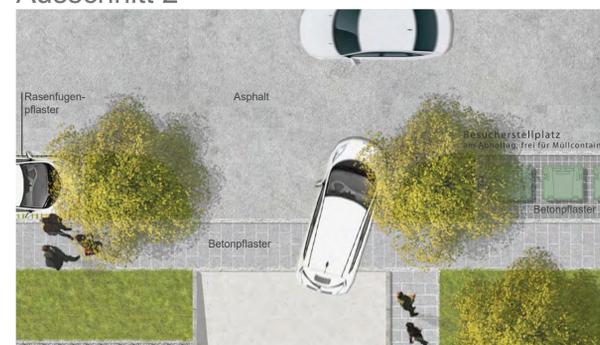
Unterführung  
PKW/Fuß/Rad

### Ausschnitt 1



ohne Maßstab

### Ausschnitt 2



ohne Maßstab

### Ausschnitt 3

Variante I: Straßenüberquerung mit Markierungsstreifen



ohne Maßstab

Variante II: Straßenüberquerung gepflastert



ohne Maßstab

GÜNZBURG - AUWEG		Planstand: 19.09.2022
		Immo-Projekt GmbH & Co. KG
2.3.2	Erschließung Straße	 Planverfasser: Hautum Infrastruktur
2.3.2.1	Regelquerschnitte	
2.3.2.2	Materialien	



Vorhabensbezogener B Plan 70.4

Fahrradstellplätze

Baufeld	Wohnungen	Wohnfläche m <sup>2</sup>	PKW StPI je 3 PKW/ 4 Fahrrad	davon oberirdisch ca. 25 % ohne Dach	
				Fahrrad StPI	St
Baufeld 1	98	6423	135	180	45
Baufeld 2	36	2552	58	77	20
Baufeld 3	27	1930	51	68	17
Baufeld 4	52	3617	89	119	30
Baufeld 5	52	3738	86	115	30
Baufeld 6	51	3857	85	113	28
<b>Summe</b>			<b>504</b>	<b>672</b>	<b>170</b>

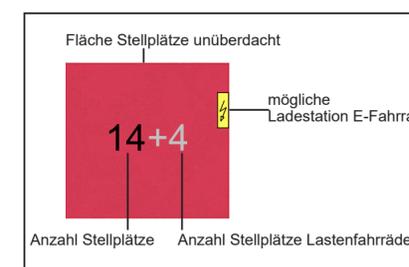
Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg § 9 :

je 3 PKW Stellplätze 4 Fahrradstellplätze

Ladestation Elektro-Fahrräder - optional



Fahrradparksystem Kappa Light



GÜNZBURG - AUWEG

2.2.2.4 Fahrräder  
Aufteilung oberirdische  
Stellplätze

M 1:500

Planstand: 19.09.2022  
Immo-Projekt GmbH & Co. KG

Planverfasser:



# Bäume

Acer campestre - Feld-Ahorn



Alnus x spaethii - Späths Erle



Carpinus betulus - Hainbuche



Amelanchier spec. - Felsenbirne



Crataegus monogyna - Weißdorn



Malus sylvestris - Holzapfel



Cornus kousa - Asiatischer Blüten-Hartriegel



Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche



Pinus sylvestris - Gewöhnliche Kiefer



# Hecken

Acer campestre - Feld-Ahorn



Fagus sylvatica - Rotbuche



Carpinus betulus - Hainbuche



Ligustrum vulgare - Liguster



# Sträucher

Cornus mas - Kornelkirsche



Prunus spinosa - Schlehe



Rosa arvensis - Feldrose



Virburnum lantana - Wolliger Schneeball



# Leitbild Baumpflanzung



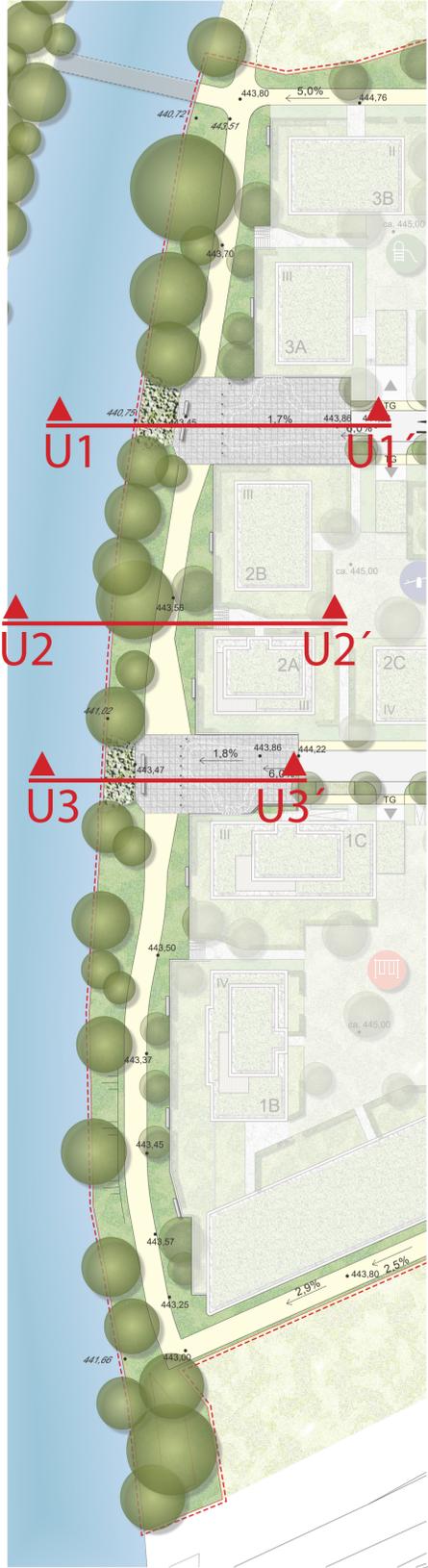
- Legende**
- Baumpflanzung für den Straßenraum  
Hochstamm STU: 20-25cm
- Acer campestre Feldahorn
  - Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
  - Carpinus betulus Hainbuche
- Bäume für den öffentlichen Bereich/Parkbereich  
Hochstamm STU: 25-30cm oder mehrstämmig, Breite 200 - 300cm, Höhe 400 - 500cm
- Alnus x spaethii Purpur-Erle
  - Acer campestre Feldahorn
  - Ostrya carpinifolia Hopfenbuche
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Pinus sylvestris Waldkiefer
- Baumpflanzung im Bereich der Höfe/Sondernutzungsflächen  
Hochstamm STU: 20-25cm oder mehrstämmig, Breite 200 - 300cm, Höhe 400 - 500cm
- Acer campestre Feldahorn
  - Pinus sylvestris Waldkiefer
  - Amelanchier spec. Felsenbirne
  - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
  - Malus sylvestris Holzapfel
  - Cornus kousa Blüten-Hartriegel
  - Bestandsbäume

# Leitbild Heckenpflanzung



- Legende**
- Heckenpflanzung  
5 Stk/lfm, 3xv, mB; Zielhöhe ca. 150cm - 180cm
- Acer campestre Feldahorn
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Fagus sylvatica Rotbuche
  - Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

Öffentliches Grün - Uferweg  
M 1:500



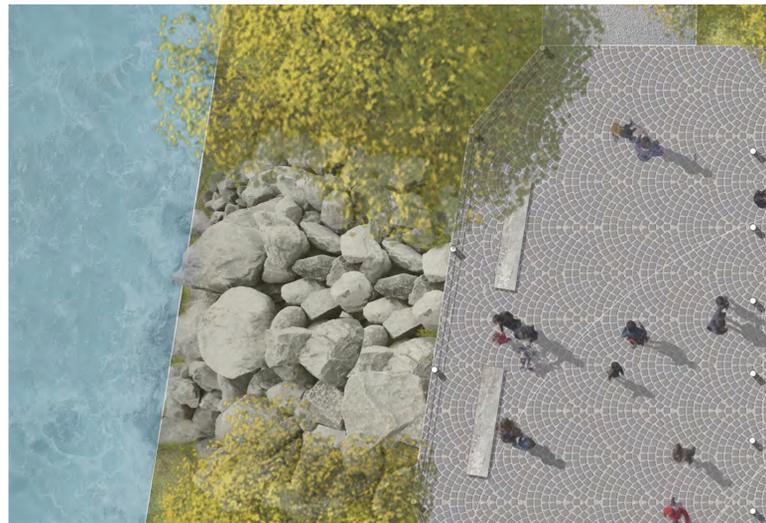
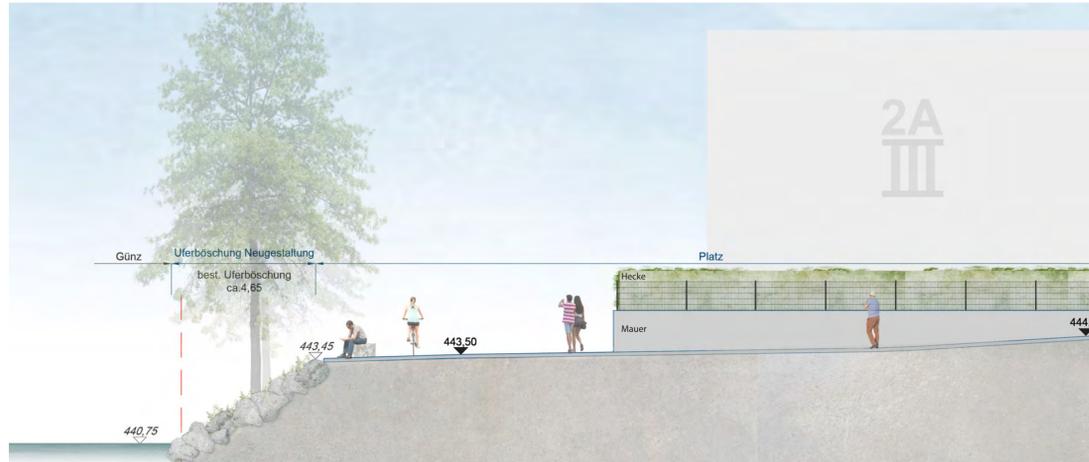
Schnitt U1 - U1'  
M 1:100

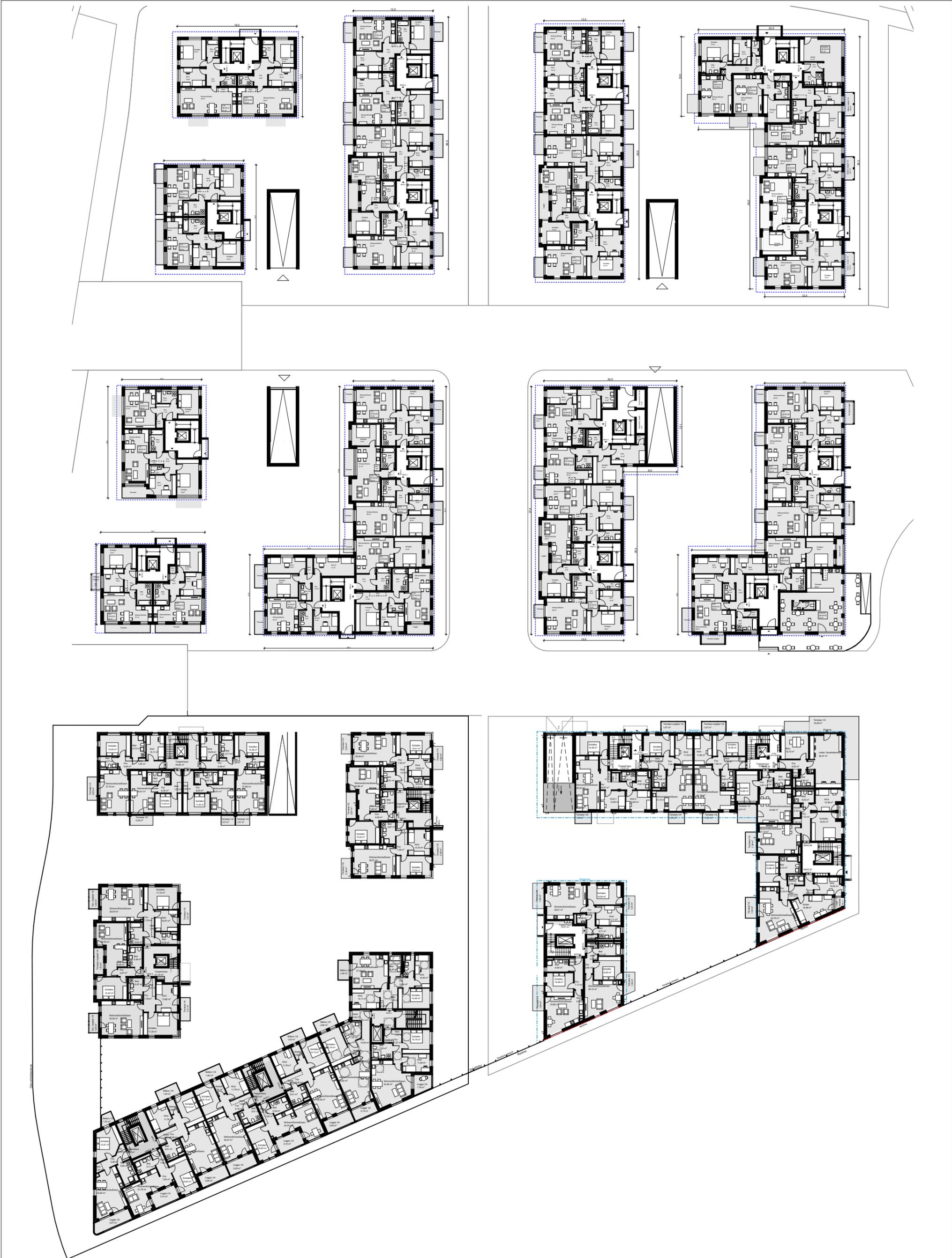


Schnitt U2 - U2'  
M 1:100



Schnitt U3 - U3'  
M 1:100





2.4.2.1\_Übersicht\_EG

Auweg 1, Günzburg M. 1:500

München  
15.09.2022