

Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 70.5 für das Gebiet „ehemalige Tierzuchthalle“

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 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

A) Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Im Einzelnen erfasst der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Flurstück Nrn. 1118/17, 1120/10, 1121/8, 1128/2 und teilweise 1118/2 und 1128.
		1	2	Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt, ergibt sich aus der Planzeichnung.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes	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



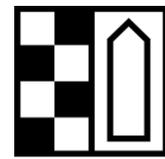
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				die der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen enthält.
⊕-⊕-⊕-⊕-⊕	Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen	1	5	
		2	0	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet	2	1	Das mit WA bezeichnete Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen sind ausgeschlossen.
MU MU 1, MU 2	Urbanes Gebiet; Teilbereiche	2	2	Die mit MU 1 und MU 2 bezeichneten Teilbereiche werden gemäß § 6a BauNVO als Urbane Gebiete mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> - Vergnügungsstätten und - Tankstellen sind ausgeschlossen.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
GR	Maximal zulässige Grundfläche	3	1	In der Planzeichnung ist für die Teilbereiche WA, MU 1 und MU 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 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.



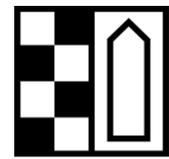
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO darf im urbanen Gebiet (MU) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Teilbereich MU 1 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
GF	Maximal zulässige Geschossfläche	3	2	In der Planzeichnung ist für die Teilbereiche WA, MU 1 und MU 2 die maximal zulässige Geschossfläche (GF) differenziert in die Baufenster eingetragen. Eine Überschreitung mit oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ist nicht zulässig.
WH	Maximal zulässige Wandhöhe	3	3	Die in der Planzeichnung eingetragene maximale Wandhöhe (WH) darf nicht überschritten werden. Die Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.
WH MU 2	Wandhöhe, zwingend	3	4	Für die im Teilbereich MU 2 als zwingend festgesetzte Wandhöhe (WH) können geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Die Wandhöhe im Sinne dieser Vorschrift ist das Maß zwischen dem zugeordneten Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Wand.
	Höhenbezugspunkt	3	5	Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgelegten und den Baugebieten nachfolgend zugeordneten Höhenbezugspunkte: Höhenbezugspunkt A: MU 1, MU 2 Höhenbezugspunkt B: WA
		4	0	Überbaubare Grundstücksfläche
		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 geringfügig zurückgewichen werden. Für die gemäß § 9 Abs. 6



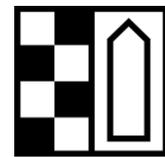
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				erforderlichen Vorbauten darf die Baulinie überschritten werden.
	Baugrenze	4	3	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO darf durch untergeordnete Vorbauten (wie Vordächer, Balkone, 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.
		5	0	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
	Tiefgaragen oder unterirdische Garagen	5	1	In den Baugebieten (WA und MU) sind die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen oder in unterirdischen Garagengeschossen unterzubringen. Diese dürfen nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (TGa) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Sie sind, soweit sie nicht überbaut sind, mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Erd- und Humusschicht zu bedecken.
		5	2	Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der Baufenster oder in Tiefgaragen und unterirdischen Garagengeschossen zulässig.
		6	0	Verkehrsflächen
		6	1	Als Verkehr im Sinne dieses Bebauungsplans gelten sowohl 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 vorgesehen ist.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Öffentliche Verkehrsflächen	6	3	Ohne Zusatz festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen sind für alle Arten des öffentlichen Verkehrs bestimmt. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind dem Fahr- und dem Fußgängerverkehr gesonderte Bereiche zugewiesen.
	Fußgängerbereich	6	4	Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sind vorrangig für den Fuß- und (geschwindigkeitsangepassten) Radverkehr bestimmt. Diese sind als Platzbereiche für den Aufenthalt im öffentlichen Raum bestimmt und als Mischfläche entsprechend zu gestalten.
	Fuß- und Radweg	6	5	Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“ sind vorrangig für den Fuß und Radverkehr bestimmte Wegeflächen.
	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Ein-/Ausfahrtsbereich	6	6	Tiefgaragenzu- und -ausfahrten dürfen in den Urbanen Gebieten (MU) nur innerhalb der in der Planzeichnung mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten „Ein-/Ausfahrtsbereiche“ errichtet werden.
		7	0	Grünflächen
	Öffentliche Grünfläche	7	1	Die durch Planzeichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artenspezifisch zu pflegen und zu erhalten.
	Parkanlage	7	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 Parkanlage sind 1,1 ha zusammenhängend als artenreiche Blühwiese herzustellen. Innerhalb der Blühwiese ist die Anlage von Wegen unzulässig.
		7	3	Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind Wege zulässig, wenn deren Flächen insgesamt nicht mehr als



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				15 % der Gesamtfläche betragen. Sie sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Kies- oder Schotterflä-chen) auszubilden.
		8	0	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
		8	1	Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 8.3. mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Fußwegen und Spielplätzen ist zulässig.
	Anpflanzen: Bäume	8	2	An den gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume in standortgerechter Auswahl gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 8.3. zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren.
		8	3	Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Arten in den genannten Mindestqualitäten zu pflanzen. <u>Mittelgroße Laubbäume für den Straßenraum:</u> Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, gemessen in 1 m Höhe Acer campestre Feld-Ahorn, Alnus x spaethii Späths Erle, Carpinus betulus Hainbuche, Ostra carpinifolia Hopfenbuche, Parrotia persica Eisenholzbaum. <u>Mittelgroße Einzelbäume in privaten Grünflächen:</u> Mindestpflanzqualität: Wildobst- und / oder Laubgehölz als Hochstämme, oder mehrstämmige Stammbüsche mit Stammumfang von 20-25 cm



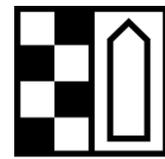
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Acer campestre Feld-Ahorn, Alnus x spaethii Späths Erle, Carpinus betulus Hainbuche, Ostra carpinifolia Hopfenbuche, Parrotia persica Eisenholzbaum, Amelanchier spec. Felsenbirne, Cornus kousa Blüten Hartriegel, Crataegus monogyna Weissdorn, Malus sylvestris Holzapfel, Magnolia Magnolie, Pyrus pyraister Holzbirne, Sorbus aucuoaria Vogelbeere, Pinus sylvestris Gewöhnliche Kiefer. (pro Wohnhof max. 2 Kiefern)</p> <p><u>Hecken in privaten Grünflächen:</u></p> <p>Mindestpflanzqualität: geschnittene Hecken (Heckenschnitt mind. 2 x pro Jahr), Pflanzgröße h 1,25 m bis 1,50 m mit Ballen.</p> <p>Acer campestre Feld-Ahorn, Carpinus betulus Hainbuche, Fagus sylvatica Rotbuche, Ligustrum vulgare spec. Liguster.</p> <p><u>Strauchgruppen:</u></p> <p>Mindestpflanzqualität: leichte Sträucher, Größe 60 – 100 cm, mind. 3 Triebe. Mindestpflanzdichte: im Raster, maximaler Abstand von 1 m</p> <p>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,</p>



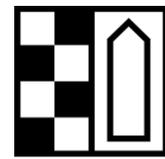
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Rhamnus frangula Faulbaum, Rosa arvensis Feldrose, Viburnum lantana Wolliger Schneeball
		8	4	Bei Reihen- und Alleepflanzungen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
		8	5	Anpflanzungen sind, 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.
		8	6	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.
		9	0	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz
WA, MU 1, MU 2		9	1	In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA ist der Bezug von Wohnungen erst zulässig, wenn der als Schallschutzriegel fungierende Gebäudekomplex im MU 2 entlang der Bahngleise komplett im Rohbau mit eingesetzten Fenstern, Türen und Verglasungen errichtet worden ist.
MU 2		9	2	Im urbanen Gebiet MU 2 ist auf voller Länge parallel zu den Bahngleisen ein Schallschutzriegel zu errichten, der aus einer lückenlosen Verbindung von Baukörpern und gebäudehohen Schallschutzwänden besteht. Hierbei sind Schallschutzwände mit Bauteilen auszuführen, die innerhalb der jeweiligen Gesamtkonstruktion für das schwächste flächenhafte Bauteil und auch insgesamt eine Schalldämmung von mindestens 30 dB gewährleisten. Die Schallschutzwandhöhe muss der zwingend festgesetzten Wandhöhe der Baufläche entsprechen.
WA, MU 1, MU 2		9	3	In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen ausschließlich in den diesbezüglich im Planteil gekennzeichneten Bereichen zulässig. In den urbanen Gebieten und im allgemeinen Wohngebiet sind die Ein- und Ausfahrtsrampen von



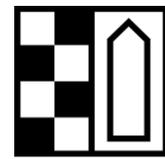
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Tiefgaragen in Gebäude zu legen oder einzuhausen. Bei den Tiefgaragenrampen der Ein- und Ausfahrten müssen 50 % der Summe aus Seiten- und Deckenflächen des umgebenden Raumes schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,7$ bei 500 Hz aufweisen. Garagentore und Abdeckungen von Entwässerungsrinnen müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen (z. B. Abdeckung der Rinnen mit verschraubten Gusseisenplatten).
WA, MU 1, MU 2		9	4	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) im allgemeinen Wohngebiet und 64 dB(A) in den urbanen Gebieten nicht überschritten wird. Die zu berücksichtigenden Beurteilungspegel des Verkehrslärms sind der in den Hinweisen zum Immissionschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen.
WA, MU 1, MU 2		9	5	Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische und bauliche Vorkehrungen gegenüber Außenlärm nach 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. Für die urbanen Gebiete sind hierbei die Anhaltswerte für Mischgebiete maßgebend.



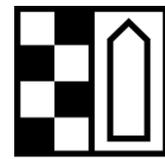
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
<p>MU 2</p>		<p>9</p>	<p>6</p>	<p>Auf der Baufläche MU 2 sind die im Folgenden aufgeführten Anforderungen bzgl. des Verkehrslärms zu erfüllen: Die zugrunde zu legenden Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen.</p> <p>Die Schlaf- und Kinderzimmer von Wohneinheiten sind als nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume so anzuordnen, dass sich je Raum mindestens ein offenes Fenster bzgl. des Verkehrslärms zur lärmgeschützten Seite mit Beurteilungspegeln nicht über 64/54 dB(A) tags/nachts orientiert. Ausnahmen können hiervon erteilt werden, wenn die Grundrissgestaltung in den westlichen und östlichen Randbereichen der Baufläche MU 2 die Anforderungen nicht gänzlich gewährleisten kann und die betroffenen Fenster 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 64/54 dB(A) tags/nachts nicht übersteigt und das jeweilige Schlaf- oder Kinderzimmer über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügt.</p> <p>Öffnenbare Fenster sonstiger schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 innerhalb von Wohnungen können in höher belasteten Bereichen angeordnet werden, wenn sie durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (z.B. verglaste Loggien oder Vorbauten, vorgehängte Fassaden) so weit geschützt werden, dass der im Vorraum berechnete Beurteilungspegel einen Wert von tags 64 dB(A) nicht übersteigt. Im Fall offener Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.</p> <p>Öffnenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Nichtwohnnutzungen sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln über 64 dB(A) tags ausschließlich zulässig, wenn diese Räume über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügen.</p>



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Zusätzlich sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohn- und Nichtwohnnutzungen weitere, aber nicht zum Lüften erforderliche Fenster zulässig, wenn es sich um eine Festverglasung oder um ausschließlich zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster handelt.
WA		9	7	Auf der Baufläche des allgemeinen Wohngebiets sind an der nördlichen Fassade des nördlichsten Baukörpers zum Schutz vor Geräuscheinwirkungen vom Festplatz keine zum Öffnen geeigneten Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig.
WA		9	8	<p>Auf der Baufläche des allgemeinen Wohngebiets gelten für die Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) tags oder 52 dB(A) nachts die im Folgenden aufgeführten Anforderungen. Die zugrunde zu legenden Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen.</p> <p>Öffenbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind ausschließlich zulässig, wenn sie 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.</p> <p>Öffenbare Fenster sonstiger schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnungen sind ausschließlich zulässig, 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. Im Fall öffentlicher Vorbauten darf die Schalldämmwirkung des Vorraumes nicht bei der Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 berücksichtigt werden.</p>



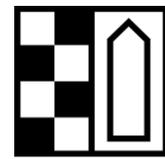
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Nichtwohnnutzungen sind ausschließlich zulässig, wenn diese Räume über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügen. Zusätzlich sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohn- und Nichtwohnnutzungen weitere, aber nicht zum Lüften erforderliche Fenster zulässig, wenn es sich um eine Festverglasung oder um ausschließlich zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster handelt.</p>
WA		9	9	<p>Auf der Baufläche des allgemeinen Wohngebiets gelten für die Fassadenbereiche mit Beurteilungspegeln aus dem Verkehrslärm von mehr als 59/49 dB(A) tags/nachts und höchstens 62/52 dB(A) tags/nachts, die im Folgenden aufgeführten Anforderungen. Die in den Fassadenbereichen zugrunde zu legenden Beurteilungspegel sind der in den Hinweisen zum Immissionsschutz aufgeführten schalltechnischen Untersuchung (Teil der Begründung) zu entnehmen.</p> <p>Öffenbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind ausschließlich zulässig, wenn sie 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 oder das jeweilige Schlaf- oder Kinderzimmer über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügt.</p> <p>Öffenbare Fenster sonstiger schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Wohnungen sind ausschließlich zulässig, 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 oder der schutzbedürftige Aufenthaltsraum über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügt. 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
				Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 von Nichtwohnnutzungen sind ausschließlich zulässig, wenn diese Räume über eine schalldämpfende Lüftungseinrichtung verfügen. Zusätzlich sind für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohn- und Nichtwohnnutzungen weitere, aber nicht zum Lüften erforderliche Fenster zulässig, wenn es sich um eine Festverglasung oder um ausschließlich zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster handelt.
WA, MU 1, MU 2		9	10	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).
 MU 2	Maßnahmen der Schwingungsisolierung	9	11	Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung innerhalb des im Planteil 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.
		10	0	Baugestaltung
FD	Flachdach	10	1	Die im Allgemeinen Wohngebiet und Urbanen Gebiet ausschließlich zulässige Dachform ist das Flachdach oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 4° (gemessen zur Waagerechten).
		10	2	Die Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				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.
		10	3	Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen um die realisierte Anlagenhöhe von dem darunterliegenden Dachrand abzurücken.
		10	4	Fensterlose und für eine Begrünung geeignete Mauerflächen von mehr als 100 m ² sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.
		11	0	Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen
WA		11	1	Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenspflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrassen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.
MU		11	2	Stellplatzflächen ebenerdiger Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenspflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrassen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten. Im Freien verlaufende Ein- und Ausfahrtstrecken sind so kurz wie möglich zu gestalten.
		12	0	Grundstückseinfriedungen
WA		12	1	Zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein. Es sind ausschließlich Zäune zulässig.



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen bzw. Nutzungsschablone	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Zäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 5 cm auszubilden und mit Hecken gemäß der Pflanzlisten unter Ziffer 8.3. zu hinterpflanzen.
		13	0	Bedingende Festsetzung
	Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung: Bahnfläche	13	1	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst die in der Planzeichnung als Teilfläche gekennzeichneten Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG. Für diese Fläche werden im Bebauungsplan Nutzungen festgesetzt, deren Zulässigkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken steht.
		14	0	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
				Für den gesamten Geltungsbereich ist eine hochwasserangepasste Bauweise auf die Höhe von 444,20 m ü. NN vorzusehen. Die Öffnungen aller Gebäude müssen oberhalb der vorgegebenen Höhenkote liegen und die Gebäudekörper unterhalb sind wasserundurchlässig auszuführen.

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

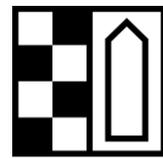
Lfd.Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
1	z.B. 1128	Flurstücks Nummern in der Gemarkung Günzburg
2		Bestehende Grundstücksgrenzen und Bestandsgebäude
3		Entfallender Gebäudebestand
4		Planungen angrenzender Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“



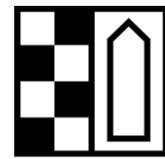
Bebauungsplan Nr. 70.5 für das Gebiet „ehemalige Tierzuchthalle“ Textliche Festsetzungen
Vorentwurf

Lfd.Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen
5		Erdgas-Hauptleitung, unterirdisch
6		Bestehender Mischwasserkanal (DN 1200 SB), unterirdisch
7		Amtlich Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
8		Risikogebiet Extremhochwasser HQ extrem (~HQ 1000)
9		Maßangabe in Metern (z.B. 7,50 m)
10		Anpflanzen: Bäume

Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
1	Denkmalpflege	Archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Fachbehörde unverzüglich zu melden.
2	Wasserwirtschaft und technische Infrastruktur	<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>

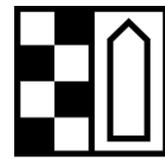


	<p>In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.</p> <p><u>Hochwasser:</u> Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (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.</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 freizuhalten. 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 Gemeindebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem</p>
--	--



Bebauungsplan Nr. 70.5 für das Gebiet „ehemalige Tierzuchthalle“ Textliche Festsetzungen
Vorentwurf

		<p>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 (AG-BGB) wird hingewiesen.</p>
4	Maßnahmen zur Vermeidung 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>Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge, Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. sowie 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 max. 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>



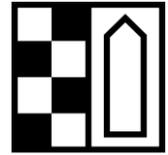
Bebauungsplan Nr. 70.5 für das Gebiet „ehemalige Tierzuchthalle“ Textliche Festsetzungen
Vorentwurf

		<p>Es ist zu prüfen, ob an den neuen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter und Fledermäuse eingebaut werden können. Im Zuge der Fassadengestaltung sind Möglichkeiten zur Anbringung von Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben und Mauersegler zu prüfen.</p> <p>Gemäß Art. 11a BayNatSchG ist die Außenbeleuchtung angemessen zu dimensionieren und insektenfreundlich auszuführen.</p>
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	<p>Im Bereich der artenreichen Blühwiese erfolgt eine zweimalige Mahd jährlich, erster Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni (Abweichungen sind abhängig von Vegetationsentwicklung nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich). Das Mähgut ist jeweils abzufahren. Eine Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Bei der Herstellung der Fläche ist durchlässiges, sandig-kiesiges Substrat zu verwenden. Die Ansaat erfolgt mit gebietseigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.</p>
6	Immissionsschutz	<p>Für die im Baugenehmigungsverfahren erforderliche Nachweise zum Schallschutz können die in dem Bericht Nr. 0696-002/04 von der Imakum GmbH mit dem Titel „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 70.5 „Ehemalige Tierzuchthalle“ der Stadt Günzburg“, in der Fassung vom 19.05.2021 dargelegten Beurteilungspegel herangezogen werden.</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>
7	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>



Bebauungsplan Nr. 70.5 für das Gebiet „ehemalige Tierzuchthalle“ Textliche Festsetzungen
Vorentwurf

		<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>
8	Altlasten	<p>Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Vor Verkauf oder Nutzungsaufnahme ist zu prüfen, ob durch die Explosion der Tierzuchthalle schädliche Stoffe in den Boden gelangt sind.</p> <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>Werden im Rahmen von Erdarbeiten noch nicht bekannte lokale Kontaminationen oder andere als die bisher bekannten Auffüllungen festgestellt, ist das Landratsamt Günzburg und das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hiervon unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</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>
9	Kampfmittel	<p>Das Gelände ist vor Aushubarbeiten flächig auf Kampfmittel zu untersuchen.</p>
10	GSM-R Funkversorgung	<p>Auf die GSM-R Funkversorgung der Deutschen Bahn im Bereich des Bahnhofs Günzburg (Strecke 5302; km 61,4 bis km 61,7) wird hingewiesen. Der Funkverkehr muss gewährleistet bleiben.</p>



STADT GÜNZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 70.5 FÜR DAS GEBIET "EHEMALIGE TIERZUCHTHALLE"

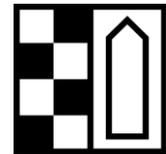
Erarbeitet für die Stadt von:

CL MAP GmbH, Ridlerstraße 55, 80339 München

am 27. September 2022



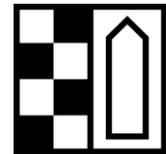
Inhaltsverzeichnis	Seite
I BEGRÜNDUNG	4
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Geltungsbereich	5
3. Vorgaben für das Plangebiet	5
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern	5
3.2. Regionalplan Region Donau-Iller	5
3.3. Flächennutzungsplan	6
4. Entwicklungskonzeption – Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“	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. Grünordnung	14
5.7. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstige Bepflanzungen	15
5.8. Ausgleichsflächen und – maßnahmen	16
5.9. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände	17
5.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz	18
5.11. Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen	23
5.12. Baugestaltung	24
5.13. Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen	24
5.14. Grundstückseinfriedungen	25
5.15. Bedingende Festsetzung	25
5.16. Denkmalpflege	25



Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ Begründung und Umweltbericht

5.17. Planungen nach dem Wasserversicherungsgesetz (WasSG)	26
5.18. Wasserwirtschaft und Technische Infrastruktur	26
5.19. Vorsorgender Bodenschutz	28
5.20. Altlasten	29
5.21. Kampfmittel	30
5.22. GSM-R Funkversorgung	30
6. Klimaschutz	30
7. Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung	31
8. Flächenbilanz	31

II UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)



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 Bebauungsplanes Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ ist 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 Tierzuchthalle und der ehemaligen Kaffeerösterei 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, mit dem Bebauungsplan Nr. 70.5 die nördlich der Bahnanlagen gelegenen Flächen sowie die momentan überwiegend als Park & Ride Parkplatz genutzten Flächen der ehemaligen Tierzuchthalle städtebaulich neu zu ordnen und ein zentrumsnahes, durchmischtes Quartier mit sozialen Einrichtungen, Wohnnutzungen sowie gewerblichen Flächen zur Nahversorgung zu schaffen.

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. Stadtteilübergreifend wird der neue Stadtpark die Freiraumversorgung mit Einrichtungen für die Naherholung, Spielangebote für Kleinkinder, Schulkinder und Jugendliche sowie Treffpunkte übernehmen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Günzburger Innenstadtgebietes und ist nördlich des Hauptbahnhofs, östlich der Günz und südlich der Donau gelegen. Im Westen schließt die Wohnbebauung entlang des Auwegs an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.5 umfasst insbesondere vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 1118/17, 1120/10, 1121/8, 1128/2 sowie teilweise die Flurstücke Nr. 1118/2 und 1128.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 15.729 m² oder ca. 1,57 ha.

3. Vorgaben für das Plangebiet

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

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.

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 kann:

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. 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 gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gewerbliche Baufläche dar.

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.



Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Günzburg (o. M.), gültiger Stand mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.5



Abbildung 2: Ausschnitt 19. Flächennutzungsplanänderung (o. M.), Stand 29.04.2021 mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 70.5



In der 19. Änderung des Flächennutzungsplans werden die derzeit als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen als Wohnbauflächen (W) und Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Eine zentrale öffentliche Grünfläche gliedert die Bauflächen in unterschiedliche Bereiche. Im Süden grenzen die Bahnflächen des Hauptbahnhofs Günzburg an das Entwurfsgebiet. Der Verlauf der örtlichen Erschließungsstraße „Auweg“ wurde zu Gunsten der Siedlungsentwicklung geändert. In der zentralen Grünfläche 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.

Es kann angenommen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzucht-halle“ 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 durchmischten Plangebietes und die Ausweisung von Wohngebietsflächen und Flächen für die Nahversorgung 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 Bebauungsplans Nr. 70.5 befindet sich mit einer Fläche von ca. 1,57 ha im östlichen Teilbereich dieses Strukturkonzepts.

Der folgende Auszug aus der Entwurfsbeschreibung zum Strukturkonzept beschreibt zugleich die Inhalte der Planungen des Bebauungsplans Nr. 70.5.

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.

Auf dem zentrumsnahen Areal soll ein durchmischtes Quartier entstehen, in dem Soziale Einrichtungen, Wohnnutzungen sowie gewerbliche Flächen zur Nahversorgung vorgeschlagen werden.



Abbildung 3: Strukturkonzept (o. M.), Stand 04.03.2020

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

Die Ergänzung des städtischen Fuß- und Radwegenetzes sowie deren eigenständige und sichere Führung spielt eine wichtige Rolle. Neben der Fuß- und Radwegverbindung vom Bahnhof über die Donau zum „Donauradweg“ und Waldbad soll eine weitere Fuß- und Radwegbrücke zur gegenüberliegenden Seite der Günz führen und das neue Stadtquartier an den „Günztalradweg“ anbinden.

Als quartiersübergreifendes Element erstreckt sich zwischen dem neuen Bahnhofsvorplatz und dem Festplatz in Richtung Donau und Günz 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 (...).

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 70.5 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

Für die im Bebauungsplan mit MU 1 und MU 2 bezeichneten Baugebiete wird als Gebietsart ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Durchmischung und Belebung des nördlich des Bahnhofs befindlichen neuen Stadtquartiers zu ermöglichen.

Grundsätzlich ist nach § 6a Abs. 3 BauNVO geregelt, dass Vergnügungsstätten in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zugelassen sind. Da der Teilbereich MU 1 des Urbanen Gebiets zur Unterbringung von sozialen Einrichtungen und der Teilbereich MU 2 neben der Unterbringung von Nahversorgungseinrichtungen auch der Wohnnutzung dienen soll, sind in beiden Teilbereichen Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Darüber hinaus liegen diese Teilbereiche am neu geplanten nördlichen Bahnhofsplatz des Hauptbahnhofs Günzburg und sollen in Verbindung mit der neuen Parkanlage einen städtischen Bereich darstellen, welcher einen möglichst positiven Eindruck vermitteln soll. Dies wäre durch eine Ansiedlung von Spiel- und Automatenhallen oder Nachtlokalen und den damit möglicherweise einhergehenden negativen Strukturveränderungen nicht gewährleistet. Eine negative Beeinflussung des Charakters der Außenwirkung des Gebietes soll verhindert werden.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“, ist in den Teilbereichen MU 1 und MU 2 aufgrund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme und den mit ihnen verbundenen Emissionen ebenfalls ausgeschlossen.

Ein mit dieser Nutzung verbundenes erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Kunden- und Anlieferverkehr würde die Wohnqualität in beiden Teilbereichen negativ beeinträchtigen, weshalb diese Nutzung innerhalb des Urbanen Gebietes vermieden werden soll.

Durch den Ausschluss der gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Nutzungskonflikte und zusätzlicher Verkehr vermieden.

Für das nördliche, im Bebauungsplan mit WA bezeichnete Baugebiet wird als Gebietsart ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)



festgesetzt, da das Gebiet wie in der östlich angrenzenden Nachbarschaft vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, um der Schutzbedürftigkeit des Wohnens Rechnung zu tragen, Nutzungskonflikte zu vermeiden und den durch diese Nutzungen entstehenden Verkehr zu vermeiden.

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.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Da die Bebauung im Teilbereich MU 2 wichtige schallmindernde Funktionen für die nördlich angrenzenden Baugebiete übernimmt, wird das Maß der baulichen Höhe für diesen Teilbereich als zwingende Wandhöhe festgesetzt. Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

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

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, MU 1 und MU 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 Grundfläche miteinzurechnen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Um zu gewährleisten, dass die oberirdischen Baukörper die angestrebten Dimensionen nicht überschreiten, ist für alle Baugebiete (WA, MU 1 und MU 2) eine maximal zulässige Geschossfläche (GF) festgelegt, die in der Planzeichnung differenziert in die Baufenster eingetragen ist. Eine Überschreitung mit oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ist nicht zulässig.



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 jedem Baugebiet eindeutig zugeordneten Höhenbezugspunkt (Angabe in Meter über Normalnull (m ü. NN)). Die Höhenbezugspunkte sind den Baugebieten folgendermaßen zugeordnet:

Höhenbezugspunkt A: MU 1, MU 2

Höhenbezugspunkt B: WA

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

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die in § 17 Abs. 1 geregelten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Um die Realisierung der geplanten Tiefgaragen zum Stellplatznachweis in den Teilbereichen WA und MU 1 zu ermöglichen, darf gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO in diesen Baugebieten 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 Ziffern 5.1. und 11.1. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Hier 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 5.1.). Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten sind. 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.

Für den Teilbereich WA wird aus städtebaulichen Gründen eine Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten zugelassen.



Die vorgesehene Bebauung bildet wichtige räumliche Kanten entlang der weitläufigen Freiflächen des Festplatzes im Norden sowie des geplanten Stadtparks im Westen. Darüber hinaus soll der nördliche Bahnhofplatz mit dem Übergang zum Stadtpark durch die geplante Bebauungsstruktur räumlich gefasst werden.

Durch die Einhaltung der gesetzlich geregelten Abstandsflächen wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin wird durch die verdichtete Bauweise dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden (siehe Umweltbericht).

Die im Freien verlaufenden Ein- und Ausfahrtstrecken in den Urbanen Gebieten (MU1 und MU 2) sind aus Schallschutzgründen so kurz wie möglich zu gestalten. Um die Begrünung der Urbanen Gebiete zu sichern, wird unter Ziffer 11.2 festgesetzt, dass Stellplatzflächen ebenerdiger Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten sind.

5.3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baulinien wurden an den südlichen Gebäudefronten des Teilbereichs MU 2 festgelegt, an denen diese eine wichtige räumliche und schallmindernde Funktion erfüllen. Daher gilt nach § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, dass auf dieser Linie gebaut werden muss. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

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

Da die Baufenster sehr eng an die Baukörper angesetzt sind, wird für die Baugrenzen festgelegt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone, 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 jeweilig 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 eingehalten werden.



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.

In den Baugebieten (WA und MU) 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 nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen (TGa) und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zum Schutz vor den potenziellen Schallabstrahlungen der gewerblichen Nutzungen innerhalb der geplanten Urbanen Gebiete (MU 1 und MU 2) werden eingeschränkte Bereiche mit Tiefgaraganbindungen („Ein-/Ausfahrtsbereich“) an den Auweg definiert.

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. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass ein möglichst hoher Grün- und Freiflächenanteil in den Baugebieten verbleibt. Die festgelegte Höhe der Erd- und Humusschicht ermöglicht eine Durchgrünung und Bepflanzung nicht nur mit Rasen, sondern auch mit größeren Pflanzen und bildet ein Puffervolumen für das anfallende Oberflächenwasser.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ebenerdige Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorzusehen.

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 im Plan dargestellte Unterteilung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen dient als Hinweis.

Die als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzten Flächen werden als Platzsituation verstanden und dienen überwiegend dem fußläufigen Verkehr. Mittels Beschilderung kann eine Befahrbarkeit der südlichen Platzfläche für z.B. Lieferverkehr und die Feuerwehr geregelt werden.

Im Plangebiet sind eigenständige, vom Straßenraum getrennt verlaufende Wege für Fußgänger und Radfahrer (F+R) 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 zwischen dem Bahnhof, der Donau und der Günz durch den Stadtpark.

5.6. Grünordnung

Mit der Grünordnung sollen qualitativ hochwertige Grünstrukturen und Räume geschaffen werden. Aus diesem Grund werden im Entwurf öffentliche Grünflächen festgesetzt. Durch die jeweiligen Zweckbestimmungen bilden 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 Stadtquartiers sicher und bildet die Verknüpfung des südlich angrenzenden Stadtzentrums mit den Flüssen Donau und Günz.

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

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 und mit Einrichtungen für die Naherholung, Spielangebote für Kleinkinder, Schulkinder und Jugendliche sowie Treffpunkte auszustatten.

In der Parkanlage sind 1,1 ha zusammenhängend als artenreiche Blühwiese herzustellen.



len. Innerhalb der Blühwiese ist die Anlage von Wegen unzulässig. Die artenreiche Blühwiese dient dem flächengerechten Ausgleich für den Verlust von 1.100 m² des geschützten Biotops „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ (Bestandskartierung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 70.5 des Büros Grünplan GmbH).

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.

Private Grundstücksflächen:

Zur Belebung und Schaffung eines guten Wohnumfelds ist im Allgemeinen Wohngebiet pro Gebäude jeweils ein Kleinkindspielplatz anzulegen. Diese Spielplätze sollen vorrangig als Angebot für die Kinder und Familien der anliegenden Bebauung dienen.

Im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengealtungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.

5.7. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet wird neben den Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Straßen, die „Parkanlage“ als übergeordneter Grünzug festgelegt. Auf der künftigen Stadtparkfläche ist kein zu sichernder Baum- und Grünbestand vorhanden, weshalb neue Baumpflanzungen zur Gestaltung der Parkanlage festgesetzt werden. Diese sind aus den gestalterischen Vorgaben des Strukturplans „Wohnquartier Günz-Donaupark“ an den durch Planzeichen zur Anpflanzung gekennzeichneten Stellen zu integrieren.

Straßenbegleitend sind 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 8.3. zu pflanzen.

Um die Durchgrünung auch in den privaten Gärten sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Urbanen Gebiet zu gewährleisten, sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 8.3. mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrflächen dienen. Die Pflanzliste führt standortgerechte und aus gestalterischer Sicht geeignete Pflanzenarten für das Plangebiet bindend auf.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Auweg“ sollen die öffentlichen Grünflächen des benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Nr. 70.4 mit der Bebauung des vorliegenden Bebauungsplanes verzahnt und die Eingrünung des Gebietes gesichert werden. Geringfügige Abweichungen der Baumstandorte sind zulässig.

Anpflanzungen sind, 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, um eine zeitnahe Durchgrünung des neuen Stadtquartiers sicherzustellen.

Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Flächen sind Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern ist spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen, um die Aufenthaltsqualität nachhaltig zu sichern.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hingewiesen.

5.8. Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 70.5 ist nach Art. 23 Abs. 3 Satz 1 Bay-NatSchG Ausgleich für das im Geltungsbereich befindliche gesetzlich geschützte Biotop „arten- und strukturreiches Dauergrünland“ (Biototyp G212-GU6510) mit einem Umfang von 1.240 m² zu leisten. Im Bebauungsplan Nr. 70.5 ist hierfür innerhalb der öffentlichen Grünfläche des neuen Stadtparks eine zusammenhängende Fläche als artenreiche Blühwiese herzustellen. Innerhalb der Blühwiese ist die Anlage von Wegen unzulässig. Im Bereich der artenreichen Blühwiese erfolgt eine zweimalige Mahd jährlich, erster Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni (Abweichungen sind abhängig von Vegetationsentwicklung nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich). Das Mähgut ist jeweils abzufahren. Eine Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Bei der Herstellung der Fläche ist durchlässiges, sandig-kiesiges Substrat zu verwenden. Die Ansaat erfolgt mit gebietseigenem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion.

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



5.9. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechend ist der Besatz der Gehölze durch beson-

ders 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 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 sind in der jeweils gültigen Fassung bei allen Bauarbeiten im Bereich von Bäumen zu beachten.

Zur Nachkontrolle der Fledermäuse sind die Gebäudestrukturen unmittelbar vor 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.

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 der Bahn 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 Quartiere für Gebäudebrüter und -fledermäuse eingebaut werden können. Im Zuge der Fassadengestaltung sind Möglichkeiten zur Anbringung von Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben und Mauersegler zu prüfen.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG ist die Außenbeleuchtung angemessen zu dimensionieren und insektenfreundlich auszuführen. Sie sollte so dimensioniert werden, dass nur die Zuwegungen, Parkplätze, Wegebeläge 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.

5.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz

Die geplanten Baugebiete werden durch massiven Lärm und relevante Erschütterungen der Bahn belastet. Darüber hinaus sind Lärmeinwirkungen durch Freizeitgeräusche, die gewerblichen Betriebe in der Nachbarschaft sowie durch den Volksfestbetrieb zu erwarten. Zur verkehrlichen Anbindung der Urbanen Gebiete (MU 1 und MU 2) sowie des allgemeinen Wohngebiets im Nachbarbebauungsplan Nr. 70.4 soll der Auweg mit einem Straßenneubau durch den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 70.5 geführt werden. 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 geprüft und aus dem Ergebnis die getroffenen Festsetzungen erarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 70.5 „Ehemalige Tierzucht-halle“ der Stadt Günzburg (Bericht Nr. 0696-002/04, Imakum GmbH, Germering) vom 19.05.2021 liegt als Teil der Begründung vor.

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 Verkehrslärmschutz-



verordnung 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.

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. Für den Prognose Nullfall wird davon ausgegangen, dass die Bauvorhaben des Nachbarbebauungsplans 70.4 bereits realisiert worden sind. Gegen den Verkehrslärm umzusetzende Schallschutzmaßnahmen orientieren sich am Prognose Planfall.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können bzgl. des Verkehrslärms Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Regel einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem erheblich durch den Schienenverkehr vorbelasteten Bereich befindet, werden die Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV abgestellt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen im allgemeinen Wohngebiet 59/49 dB(A) tags/nachts und im urbanen Gebiet in Anlehnung an Mischgebiete 64/54 dB(A) tags/nachts. Sie liegen somit 4 dB über den städtebaulichen Orientierungswerten von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten (für urbane Gebiete wurden noch keine Orientierungswerte eingeführt).

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 aufgrund dieser Nutzungen an den Immissionsorten innerhalb des Plangebiets 70.5 entstehenden Beurteilungspegel unterschreiten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Die im Plangebiet 70.5 aufgrund von gewerblicher Nutzung oder Anlagenbetrieb im Sinne der TA Lärm entstehenden Schallemissionen sind im Baugenehmigungsverfahren zu untersuchen und so zu gestalten, dass die Anforderungen der TA-Lärm an der Bebauung innerhalb des Bauleitplans 70.5 sowie in der Umgebung unter Berücksichtigung der Vorbelastung erfüllt werden. In diesem Zusammenhang sind die im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) z.T. bereits stark ausgeschöpften Immissionsrichtwerte zu beachten, welche zu Einschränkungen bezüglich der Platzierung und des Umfangs der gewerblichen Nutzungen im Urbanen Gebiet (MU) führen bzw. ausgeprägte technische Maßnahmen notwendig werden lassen können.



Organisatorische Maßnahmen bzgl. des anlagenbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen nach Ziffer 7.4 der TA Lärm sind aufgrund einer sofortigen Vermischung mit anderem Verkehr nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die potenziellen Schallabstrahlungen der gewerblichen Nutzungen innerhalb der geplanten urbanen Gebiete können sich Einschränkungen aus dem Spitzen-

pegelkriterium der TA Lärm in Verbindung mit den Abständen zu den allgemeinen Wohngebieten der Bauleitplanung 70.4 und 70.5 ergeben. Aus diesem Grund empfiehlt die Imakum GmbH der Stadt Günzburg zu prüfen, ob für die urbanen Gebiete eine Einschränkung der Bereiche mit Tiefgaragenanbindungen an den Auweg sinnvoll ist. Hierauf bezieht sich Satz 1 im Textvorschlag für Festsetzung Nr. 9.3. Sonstige Festsetzungen bzgl. der Geräusche von Gewerbe und Anlagen im Sinne der TA Lärm sind nicht erforderlich.

Die Stadt Günzburg hat entsprechend der Empfehlung des Büros Imakum für die Urbanen Gebiete (MU 1 und MU 2) „Ein-/Ausfahrtsbereiche“ für Tiefgaragenzu- und -ausfahrten festgesetzt.

Geräusche vom Waldbad und vom Bootsbetrieb auf der Günz

Die Geräusche vom Betrieb auf den Grünflächen und in den Badeanlagen des Waldbades sowie vom Bootsbetrieb auf der Günz wurden schalltechnisch untersucht. Die Immissionsrichtwerte der anzuwendenden Sportanlagenlärmschutzverordnung werden im maßgeblichen Lastfall eingehalten. Es ergeben sich somit keine Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber den Freizeitaktivitäten im Waldbad und beim Bootsfahren auf der Günz.

Geräusche vom Festplatz

Die schalltechnische Untersuchung der Imakum GmbH hat ergeben, dass die Anforderungen der LAI-Freizeitlärmsrichtlinie für seltene Veranstaltungen im Tageszeitraum an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet 70.5 eingehalten werden. Ausgenommen hiervon ist die Nordfassade des nördlichsten Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet. Um trotzdem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind nach Festsetzung Nr. 9.7. an dieser Fassade keine zum Öffnen geeigneten Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnungen zulässig (Immissionsortvermeidung). Die Umsetzung kann mit darauf ausgerichteten Grundrissgestaltungen erfolgen.

In der Nacht werden die Immissionsrichtwerte der LAI-Freizeitlärmsrichtlinie für seltene Veranstaltungen an Fassaden des allgemeinen Wohngebiets erheblich überschritten. In geringerem Maße berechnen sich Überschreitungen an Fassaden der urbanen Gebiete.

Den grundlegenden Anforderungen der LAI-Freizeitlärmsrichtlinie wird demnach bei einem Betrieb nach 22 Uhr 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, sollte nach LAI-Freizeitlärmmrichtlinie vermieden werden.

Bei den Veranstaltungen auf dem Festplatz 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 Bebauungsplans Nr. 70.5 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. Durch eine darauf abgestimmte vorgesehene Bebauung wird der von Süden her erfolgende Schalleintrag erheblich gemindert und es werden Areale geschaffen, in denen Geräuschsituationen wie in üblichen städtischen Räumen vorherrschen.

Wie in allen städtischen Quartieren im Einflussbereich von Gleisanlagen mit Güterverkehr, ergeben sich auch im vorliegenden Plangebiet in typischer Weise – aber im spürbaren Unterschied zur Situation an Straßen - nur geringe Unterschiede zwischen der Tag- und Nachtbelastung. Die von der Deutschen Bahn bereitgestellten Prognosedaten führen an der am höchsten belasteten Fassade in der Nachtzeit 22 bis 6 Uhr zu 2 dB geringeren Belastungen gegenüber der Tageszeit von 6 bis 22 Uhr. Durch den Einfluss der nur Tags betriebenen Rangiergleise ergeben sich im Einwirkungsbereich nahe der Rangiergleise zum Beispiel im Erdgeschoss Tag-Nachtunterschiede in Höhe von etwa 3 dB.

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

Da die Plangebiete 70.4 und 70.5 vorrangig von Nordosten her an das Straßennetz angebunden werden und Durchgangsverkehr aufgrund der Lage zwischen Donau, Günz und Gleisanlagen nicht zu erwarten ist, ist mit moderaten Verkehrsmengen zu rechnen, die sich nahezu allein aus dem Quell- und Zielverkehr der beiden Plangebiete ergeben. Die vom Ingenieurbüro Schlothauer & Wauer erstellte Verkehrsmengenprognose ergibt für den Prognose Planfall auf dem Auweg zwischen den beiden urbanen Gebieten einen durchschnittlichen täglichen Verkehr in Höhe von 1.750 Kfz/24h. Um trotzdem die gegenüber Schienenverkehrsgeräuschen abgeschirmten Bereiche nicht unnötig mit Straßenverkehrsgeräuschen aufzufüllen schlägt das Büro Imakum für den neuen Straßenverlauf des Auwegs im Plangebiet 70.5 als Schallschutzmaßnahme eine reduzierte zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h vor, die in der Schalluntersuchung berücksichtigt wurde.

Die geplante Bebauung im Plangebiet 70.5 bildet im urbanen Gebiet MU 2 nach Süden zu den Gleisen hin einen Schallschutzriegel durch Gebäudekörper ggf. in Verbindung mit gebäudeverbindenden, gebäudehohen und im Wesentlichen lichtdurchlässigen Schallschutzwänden. Die schalltechnischen Anforderungen an die Ausführung und Schalldämmung solcher Schallschutzwände werden in der Festsetzung Nr. 9.2. festgelegt. Da insgesamt die Funktion des Schallschutzriegels vor einem Bezug von Wohnungen gegeben sein muss, wird Entsprechendes in der Festsetzung Nr. 9.1. gefordert.

In der Festsetzung Nr. 9.5. wird festgelegt, aus welcher Norm und Richtlinie sich die Anforderungen für die Schalldämmmaße der Außenbauteile der Gebäude ergeben. Die Festsetzungen Nrn. 9.6. bis 9.9. regeln die zusätzlich aufgrund der vorhandenen Geräuschkennsituation zu erfüllenden Anforderungen, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.



Abbildung 4: Lageplan mit Darstellung rot markierter Fassaden, an denen Außenwohnbereiche Schallschutzmaßnahmen benötigen; Imakum GmbH, 19.05.2021

Für das urbane Gebiet MU 1 ergeben sich keine besonderen Schallschutzmaßnahmen, die über das in diesen Gebieten übliche Maß hinausgehen und in Festsetzungen festgelegt werden müssen, da hier die Immissionsgrenzwerte tags und nachts eingehalten werden.

In der Festsetzung Nr. 9.10. wird geregelt, welche Anforderungen dafür gelten, dass von diesen Beurteilungspegeln abgewichen werden kann (z. B. zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen).

Trotz der Grenzwertüberschreitungen bei den Schallimmissionen, vor allem im urbanen Gebiet MU 2 und der Ostseite der Wohnbebauung im WA, können durch die festgesetzten Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden. Die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind an ihrer West- und Südseite durch den Schall-



schutzriegel des urbanen Gebiets vom Schienenverkehrslärm abgeschirmt.

Die schalltechnische Untersuchung hält fest, dass die Schallabstrahlungen der dominierenden Verkehrslärmquelle unbeeinflusst bleiben, denn die Umsetzung des Bauleitplanvorhabens 70.5 führt zu keinem lärmrelevanten Mehrverkehr auf den Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Die Schallausbreitung vom Schienenverkehr in die Umgebung wird jedoch durch die hinzukommende Bebauung in Form von Schallabschirmungen und -reflexionen verändert. Ebenso, wie die Schallreflexionen an der bestehenden südlichen Bebauung entlang der Gleise zu einer Pegelerhöhung innerhalb des Plangebiets 70.5 füh-

ren, so wird auch die bestehende südliche Bebauung durch veränderte Schallreflexionen aus dem Plangebiet 70.5 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.

Bezüglich des Straßenneubaus des Auwegs im Bebauungsplan Nr. 70.5 ist zu prüfen, ob dieser dem Grunde nach Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen an der östlich des neuen Auwegs bestehenden Bebauung der Umgebung auslöst. Eine entsprechende Vorprüfung hat ergeben, dass die anzuwendenden Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete in Höhe von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Demnach ergeben sich aus den Bestimmungen der 16. BImSchV für die vorhandene Bebauung entlang der Ostseite des Neubauabschnitts des Auwegs keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen.

5.11. Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen - Erschütterungsschutz

Zur näheren Information über die Immissionssituation auf dem Gelände und den Gleisabstand, bis zu welchem ggf. Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich sind, wurden von der Fa. imb-dynamik Immissionsmessungen und Berechnungen durchgeführt und schriftlich dargelegt (Aktennotiz N4340601a.docx vom 06.03.2020). Diese Ergebnisse sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung innerhalb des im Planteil 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 Gebäu-



deschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten. Dies wird mit Festsetzung Nr. 9.11. und entsprechender Markierung im Planteil abgesichert.

5.12. 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) und Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) 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.

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 m² 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.

5.13. Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Flächen im Bereich der privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden, um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten und die dauerhafte Versickerungsmöglichkeit für anfallendes Regenwasser zu sichern. Mit der Festsetzung wird ebenso gewährleistet, dass die Begrünung der Baugebiete gesichert wird.

Da im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) in den Bereichen der Ein- und Ausfahrten von Parkebenen, Tiefgaragen und ebenerdigen Parkplätzen mit ihren Fahrgassen mit einem



erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, ist die Versickerung auf den Stellplatzflächen selbst zu gewährleisten. Entsprechend sind die Stellplatzflächen für anfallendes Regenwasser mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.

Im Freien verlaufende Ein- und Ausfahrtstrecken sind aus Schallschutzgründen mit geschlossenen Fahrbahnoberflächen und so kurz wie möglich zu gestalten.

5.14. Grundstückseinfriedungen

Zur Einfriedung sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausschließlich Zäune zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtet dürfen nicht höher als 1,20 Meter sein und sind zur Durchlässigkeit für Amphibien und Kleintiere mit einer Bodenfreiheit von mind. 5 cm auszubilden und mit Hecken gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 8.3. zu hinterpflanzen. Dies entspricht der im Ortsbild üblichen Ausführung.

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.

5.15. Bedingende Festsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst die in der Planzeichnung als Teilfläche gekennzeichneten Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG. Für diese Fläche werden im Bebauungsplan bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen festgesetzt, deren Zulässigkeit nur mit der Entwidmung der ausschließlich Bahnbetriebszwecken gewidmeten Fläche gebunden ist. Damit sollen für die bisher nicht der gemeindlichen Planungshoheit unterliegenden Flächen Festlegungen getroffen werden, um im Falle einer Entwidmung eine funktionsfähige, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können.

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. Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz (WasSG) - Notwasserversorgung

Im Bereich der ehemaligen Tierzuchthalle besteht nach den bisher geltenden Planungskonzepten des Landratsamtes Günzburg vom 28.09.1987 für die Stadt Günzburg die Planung eines Trinkwassernotbrunnens nach dem Wassersicherstellungsgesetz zur Versorgung der Bevölkerung im Teilbereich 2 „Tierzuchthalle“.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) erstellt derzeit ein neues Rahmenkonzept Trinkwassernotversorgung, welches bezüglich der Notbrunnen nur noch den Erhalt und die Sanierung bestehender Notbrunnen nach Wassersicherstellungsgesetz (WasSG) vorsieht (Entwurf vom 16.04.2021). Ein Neubau von Notbrunnen ist nur in absoluten Ausnahmefällen zu erwarten.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt schließt aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen derzeit einen Neubau des für den Teilbereich 2 „Tierzuchthalle“ geplanten Notbrunnens aus (LfU, Schreiben vom 04.08.2021).

5.18. 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.

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 auftriebsicher 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.

Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nahezu vollständig in dem Risikogebiet und Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQ extrem). Dieses Gebiet ist nachrichtlich in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70.5 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).

Für den gesamten Geltungsbereich ist eine hochwasserangepasste Bauweise auf die Höhe von 444,20 m ü. NN vorzusehen. Die Öffnungen aller Gebäude müssen oberhalb der vorgegebenen Höhenkote liegen und die Gebäudekörper unterhalb sind wasserundurchlässig auszuführen.

Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

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.

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 Niederschlagswas-



sers, 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.

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 frei zu halten. 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.

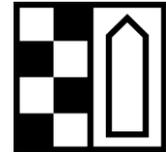
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs 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.

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

5.19. 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 m² 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.

5.20. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Es ist zu prüfen, ob bei der Explosion der Tierzuchthalle schädliche Stoffe in den Boden gelangt sind.

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.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten noch nicht bekannte lokale Kontaminationen oder andere als die bisher bekannten Auffüllungen festgestellt, ist das Landratsamt Günzburg und das Wasserwirtschaftsamt Augsburg hiervon unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast hindeuten (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Werden im Zuge von Erdarbeiten und weiteren Untersuchungen geogene Bodenbelastungen vorgefunden, ist das Landratsamt Günzburg ebenfalls in Kenntnis zu setzen.



5.21. 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.

5.22. GSM-R Funkversorgung

Am Bahnhof Günzburg befindet sich ein GSM-R Antennenmast der Deutschen Bahn, durch dessen Lage zur geplanten Neubebauung keine zusätzliche Dämpfung des GSM-R Signals im Bereich Günzburg zu erwarten (DB Netze vom 10.02.2021) ist. Im weiteren Streckenverlauf der 5302 in Richtung Leipheim könnte es aber zu einer Verschlechterung des GSM-R Signals kommen, denn die bei einer Versorgungsmessung im September 2020 festgestellten Feldstärkewerte liegen gerade so bei dem für eine sichere GSM-R Verbindung notwendigen Wert. Durch die Lage und Höhe des gleisnächsten Gebäudes des Bebauungsplans Nr. 70.5 kann es durch Abschattung zu einer leichten Verschlechterung des GSM-R Empfangs im Fernfeld kommen.

Aufgrund dessen wird dem Projekt von Seiten der Funknetzplanung der Deutschen Bahn für GSM-R nur mit Auflage zugestimmt: Sollten sich die Funkversorgungspegel auf der Strecke 5302 in Richtung Leipheim durch die geplante Bebauung so weit verschlechtern, 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 Planung kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz beitragen.

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



- Die Festlegungen der Höhen und ein ausreichender Abstand zu benachbarten Gebäuden unter Berücksichtigung des Ziels einer angemessenen Verdichtung vermeidet Verschattung.

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 einer energiesparenden Bauweise beitragen.

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 einer zentrumsnahen ehemaligen Gewerbefläche vor, die aktuell als Zwischennutzung als Park & Ride Parkplatz dient. Durch den Bebauungsplan Nr. 70.5 sollen die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für eine dem Innenbereich zuzuordnende städtebaulich wertvolle Fläche definiert werden. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße	Anteil an Gesamtfläche
<i>Private Flächen:</i>		
Allgemeines Wohngebiet	2.176 m ²	14 %
Urbanes Gebiet	6.845 m ²	43 %
<i>Öffentliche Grünflächen:</i>		
Parkanlage	3.105 m ²	19 %
<i>Öffentliche Verkehrsflächen:</i>		
Straßenverkehrsfläche	2.363 m ²	15 %
Fußgängerbereich	678 m ²	5 %
Fuß- und Radwege	562 m ²	4 %
<hr/>		
Gesamtfläche ca.	15.729 m ²	100,00 %



II UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB (gesonderter Teil)

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

Stadt Günzburg, den