

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG, Teilbereich II“ mit integriertem Umweltbericht und Grünordnungsplan

Begründung Vorentwurf 11.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Bauleitplanung	5
1.1	Bebauungsplan	5
1.1.1	Rechtsgrundlage.....	5
1.1.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
1.1.3	Erfordernis der Planaufstellung für die kurz- und mittelfristige Vorhabenplanung	5
1.1.4	Begründung zur Ansiedlung des Vorhabens	6
1.1.5	Lage des Plangebietes	7
1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2	Bestandssituation innerhalb / außerhalb des Plangebietes	8
2.1	Bestand innerhalb des Plangebietes	8
2.2	Bestand außerhalb des Plangebietes	11
2.3	Erschließung.....	11
2.4	Schutzgebiete	12
3	Rechtliche Rahmenbedingungen der Planung	12
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023).....	12
3.2	Regionalplan Donau-Iller	13
3.3	Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK).....	13

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

4	Beschreibung des Vorhabens im Plangebiet	13
5	Gutachten und Untersuchungen	14
5.1	Verkehr	14
5.2	Schall	17
5.3	Artenschutz.....	21
5.4	Altlasten	23
5.5	Niederschlagswasser	23
5.6	Denkmalschutz	24
6	Integrierter Umwelbericht / Umweltprüfung.....	24
7	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	24
7.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	24
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	24
7.2.1	Zulässige Vorhaben.....	24
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	25
7.4	Bauweise	27
7.5	Überbaubare Grundstücksfläche	27
7.6	Stellplätze und Nebenanlagen.....	27
7.7	Grundstückszufahrten.....	27
7.8	Baubeschränkungszone n	27
7.9	Bestehende Frei-Leitungen im Plangebiet.....	28
7.10	Bestehende sonstige Leitungen / Leitungsrechte	28
7.11	Private Grünflächen.....	29
7.12	Grünordnerische Festsetzungen Pflanzgebotsflächen Maßnahmenflächen	29

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 2 von 54

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

7.13	Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	31
7.14	Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung	31
	Werbeanlagen	32
7.15	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....	32
	Niederschlagswasser / Bodenversiegelung.....	32
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	32
9	Städtebauliche Statistik	33
10	Teil 2 der Begründung - Integrierter Umwelbericht / Umweltprüfung	34
10.1	Gesetzliche Grundlage.....	34
10.2	Abgrenzung der Untersuchungsräume - Umfang und Detaillierungsgrad	34
10.3	Schutzgebiete	35
10.4	Allgemeine Beschreibung des Plangebietes	35
10.5	Verbale Betrachtung der Schutzgüter mit Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung	37
	Schutzgut Arten und Biotope – Pflanzen und Tiere.....	41
	Schutzgut Boden.....	42
	Schutzgut Wasser.....	44
	Schutzgut Klima / Luft	45
	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	46
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	47
	Natura 2000 - Fauna-Flora-Habitat-Erheblichkeitsprüfung.....	47
	Sonstige Schutzgebiete.....	47
	Abfall und Abwasser	47
	Energieverwendung	48
10.6	Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	48
10.7	Bestimmung der Kompensationsfaktoren und des Kompensationsumfangs.....	48
10.8	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	48

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 „Freizeitresort LEGOLAND“

Begründung

10.9	Tabellarische Übersicht zur Ermittlung des Eingriffs – endgültiger Ausbau	49
10.10	Tabellarische Übersicht zur Ermittlung des Eingriffs – kurzfristige Ausbaustufe	52
10.11	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	54
10.12	Monitoring.....	54



Begründung

1 BAULEITPLANUNG

1.1 Bebauungsplan

1.1.1 Rechtsgrundlage

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

1.1.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit konkretem Vorhaben aufgestellt. Vorhabenträger ist die Deutsche Post AG mit ihrem Sitz in Bonn.

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser regelt planungsrelevante Sachverhalte des Vorhabens im Hinblick auf die Durchführung und seine Erschließung.

Grundlage des Durchführungsvertrages ist ein zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Günzburg abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gleichzeitig Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.1.3 Erfordernis der Planaufstellung für die kurz- und mittelfristige Vorhabenplanung

Die Deutsche Post AG plant unmittelbar angrenzend an den bereits vorhandenen Betrieb in Günzburg eine „Colocation“, in der im Wesentlichen die gleichen Abläufe wie bereits in der bestehenden Paketzentrum-Halle stattfinden.

Das Paketzentrum in Günzburg übernimmt für die Region eine maßgebliche Versorgungsfunktion und ist ein wichtiger Teil im Netzwerk der Paketzentren der Deutschen Post AG. Auch im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie hat sich das Paketaufkommen zum ohnehin steigenden Online-Handel weiter massiv erhöht, so dass in Zukunft zusätzliche Kapazitäten in der Region zwingend geschaffen werden müssen. In der mittelfristigen Planung der DHL soll ein weiteres Colocation-Gebäude als Erweiterung der bestehenden Anlage errichtet werden. Sehr kurzfristig besteht jedoch der Bedarf der Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen des bestehenden Verteilzentrums mit LKW, Erweiterung und Verbesserung der Verlade- und Antriebstechnik sowie umfangreiche Pufferflächen für LKW-Stellplätze.

Mit der Planaufstellung soll die gesamte zukünftige Entwicklung flächenmäßig sichergestellt

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

werden. Der entsprechende Vorhabenplan zeigt den geplanten Ausbau in zwei zeitlich getrennten Realisierungsschritten. Kurzfristig realisiert werden sollen umfangreiche Parkierungs- und Logistikflächen sowie die daran angrenzenden Pflanzbereiche zur landschaftlichen Einbindung. Diese Nutzungen werden im hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend planungsrechtlich gesichert. Auch die Grundstücksflächen, auf denen die im Vorhabenplan dargestellten mittelfristig geplanten Vorhaben dargestellt sind, deren Realisierung zeitlich jedoch noch nicht fixiert werden kann, werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan – Teilbereich II - integriert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werde diesen Flächen jedoch als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Zum Zeitpunkt der Realisierung der mittelfristigen Planung muss der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dann entsprechend geändert werden, um das dort geplante eigentliche Gebäude der Colocation planungsrechtlich zu sichern.

Um alle Auswirkungen der kurz- und mittelfristigen Vorhabenplanung umfassend betrachten zu können, werden sämtliche Untersuchungen und Gutachten für das Gesamtkonzept, also sowohl die Vorhaben im hier vorliegenden Bebauungsplan (insbesondere Infrastruktureinrichtungen) als auch die späteren Vorhaben im dann zu ändernden Bebauungsplan (insbesondere Colocation-Gebäude) erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG, Teilbereich II“ beinhaltet zum Aufstellungsbeschluss insgesamt die Flurstücke: 522, 523, 524, 582, 583, 584, 585, 586 sowie die mit der Überfahrt überplanten Teilflächen der FL.-Nrn. 514, 515/3 und 516 (Winkelgraben, öffentliche Fläche) und einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche des Flurstückes 525/7 (Wilhelm-Maybach-Straße, öffentliche Fläche) und umfasst insgesamt ca. 78.910 m² (7,89 ha).

Zur Schaffung der baurechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.1.4 Begründung zur Ansiedlung des Vorhabens

Die Entwicklung einer betrieblichen Erweiterung im Verbund mit der Nachverdichtung des Bestands-Paketzentrums ist zum einen deutlich flächensparender als die Neu-Errichtung eines zusätzlichen Standortes „auf der grünen Wiese“: So kann bestehende Infrastruktur, beispielsweise Zu- und Ausfahrten mit ihren Abfertigungsanlagen und flächenintensiven LKW-Staupuren, besser genutzt werden.

Nach internen Berechnungen liegt durch diese Synergieeffekte der Flächenverbrauch für eine derartige Erweiterungsmaßnahme an einem bestehenden Standort durch Verdichtung und Doppelnutzung um bis zu 50 % unter dem eines Neubaus auf der grünen Wiese.

Zum anderen wird durch die Verdichtung der Bearbeitung des Paketaufkommens auf einen

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 6 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Standort, anstatt auf mehrere Standorte das Verkehrsaufkommen deutlich reduziert. Wie bereits ausgeführt, ist Günzburg Bestandteil eines Netzwerkes von Paketzentren. Die Konzentration am Standort Günzburg führt dazu, dass in den anderen Paketzentren sehr gut ausgelastete und gefüllte LKW abgefertigt werden können. Bei einem neuen bzw. zusätzlichen Standort würden nach internen Ermittlungen jährlich deutlich mehr LKW-Züge auf den Straßen unterwegs sein. Somit steht die Entwicklung des bestehenden Standortes, auch in dem geplanten gestuften Ausbau im Zeichen des Klimaschutzes und CO₂-Reduzierung.

Anzumerken ist, dass die Paketzentren der Post als „systemrelevante“ Einrichtungen der Grundversorgung einzustufen sind. So ist die Deutsche Post DHL nach § 2 Abs. 1 PTSG (Post- und Telekommunikationssicherstellungsgesetz) gesetzlich verpflichtet, die Postversorgung flächendeckend aufrechtzuerhalten. Dies gilt auch in Krisensituationen – wie beispielsweise während der Auswirkungen des SARS-CoV-19-Virus.

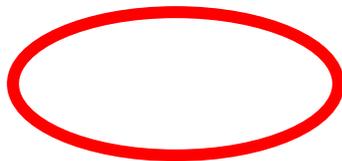
1.1.5 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet schließt nordöstlich an den Bebauungsplan Nr. 54 „Industriegebiet im Günzthal“ mit Paketzentrum und Autohof bzw. westlich an den Bebauungsplan Nr. 80 „Deffingen Süd“ an. Es befindet sich südlich der Autobahn A8 bzw. westlich der Bundesstraße B 16.



Begründung

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt im Plangebiet überwiegend bereits gewerbliche Bauflächen dar. In Randbereichen greift das geplante Vorhaben teilweise in geringem Umfang in Grünflächen, die als Flächen für Biotopentwicklung gekennzeichnet sind, ein. Diese Randflächen werden mit der Planung jedoch mit pflanzgebieten belegt, so dass das Entwicklungsziel weiter gegeben ist.

Die sonstigen Ziele des Flächennutzungsplanes entsprechen der Planung. Die Erschließung baut auf dem Bestand auf.

2 BESTANDSSITUATION INNERHALB / AUßERHALB DES PLANGEBIETES

2.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit vollständig intensiv ackerbaulich genutzt. Es ist kein Baum- oder sonstiger Gehölzbestand vorhanden. Ein bestehender unbefestigter Feldweg durchschneidet die Fläche von Nord nach Süd.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 8 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Der Bereich des Winkelgrabens innerhalb des Geltungsbereiches stellt sich als wasserführender Graben mit sehr steilen Uferböschungen und wenig ökologischen Strukturen dar. Für die Zufahrt vom bestehenden Paketzentrum in das Gebiet soll der Graben auf eine Länge von ca. 20 m überbaut werden.

Im östlichen Plangebiet verläuft eine 380-KV-Freileitung mit entsprechenden Schutzstreifen. Im Plangebiet selbst befindet sich jedoch kein Leitungsmast.



Querender Erdweg durch das landwirtschaftlich genutzte Vorhabengebiet

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 9 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung



Winkelgraben in Blickrichtung Süd – westlich (auf dem Foto links) angrenzend liegt das Vorhabengebiet



Östlicher Bereich des Plangebietes mit querender Freileitung

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 10 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

2.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Westlich des Plangebietes befindet sich der Winkelraben, an den das bestehende Paketzentrum der Deutschen Post AG mit den entsprechenden Hallen, Umfahrten und Stellplätzen angrenzt. Nördlich an das bestehende Paketzentrum schließt eine seit Ende 2023 fertiggestellte Ausgleichsfläche für dieses bestehende Paketzentrum an.

Im Norden angrenzend an das Plangebiet befinden sich ein Feldweg mit begleitendem Graben und einem Gehölzstreifen sowie weitere intensiv genutzte Ackerflächen. Weiter nördlich verläuft die Bundes-Autobahn A8 Stuttgart / München.

Im Osten schließt das Gebiet unmittelbar an den Feldweg / Geh- und Radweg entlang der Bundesstraße B16 an.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Autohof mit Gewerbe- und Gastronomiegebäuden sowie im östlichen Bereich eine ebenfalls baum- und strauchlose Ackerfläche.

2.3 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des bestehenden Paketzentrums an der Ferdinand-Porsche-Straße erfolgt über die Alois-Mengele-Straße mit einer Anbindung über einen Kreisverkehr an die Bundesstraße B16 und weiter an die Bundesautobahn A8. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt über das bestehende Betriebsgelände des Paketzentrums und somit über die gleiche Anbindung. Der zusätzlich im Vorhabengebiet geplante Pkw-Parkplatz wird über die Wilhelm-Maybach-Straße erreicht.

Im Kapitel 5.1 Gutachten und Untersuchungen werden Informationen über die verkehrlichen Untersuchungen beschrieben.

Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. Medienleitungen zum Paketzentrum werden soweit möglich weitergenutzt bzw. erweitert. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Zuge der weiteren Planung geprüft.

Niederschlagswasser:

Auf Grund des relativ hoch anstehenden Grundwassers ist zumindest nach Erfahrung aus dem benachbarten bestehenden Paketzentrums die Versickerung von Niederschlagswasser sehr eingeschränkt. Dort wurde ein Stauraumkanal eingebaut um die zulässige Abflussmenge gedrosselt an den öffentlichen Regenwasserkanal abgegeben. Ein ähnliches Vorgehen ist



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

auch für das Vorhabengebiet angedacht. Auf Grund der örtlichen Situation bzw. den bekannten Abflussmengen ist eine Einleitung in den Winkelgraben nach ersten Einschätzungen nicht möglich.

Sollte das noch zu erstellende Bodengutachten zum Ergebnis kommen, dass im Vorhabengebiet eine Versickerung möglich ist, würde man diese nutzen. Auch die Retention in entsprechenden Stauraumkanälen wie im benachbarten Paketzentrum mit Einleitung in einen nördlich verlaufenden Graben können Optionen zur Lösung sein. Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet und mit den Stadtwerken Günzburg bzw. zuständigen Behörden abgestimmt. Bei allen Maßnahmen sind in der Regel wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

2.4 Schutzgebiete

Biotopkartierte Bestände / Schutzgebiete im Gebiet und in der Umgebung

Im Geltungsbereich und dessen Umgebung sind keine Schutzgebiete oder biotopkartierte Bestände vorhanden.

3 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Mit dem fortgeschriebenen Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahre 2023 wird eine Gesamtkonzeption zur räumlichen Ordnung und nachhaltigen Entwicklung Bayerns vorgegeben und dabei die aktuellen räumlichen Herausforderungen wie demographischer Wandel, Klimawandel und Wettbewerbsfähigkeit aufgegriffen und ein Beitrag zu deren Bewältigung geleistet. Das Zentrale-Orte-System wurde weiterentwickelt. Im Regierungsbezirk Schwaben bildet die Stadt Günzburg zusammen mit der Stadt Leipheim ein gemeinsames Oberzentrum (LEP, Anhang 2, Strukturkarte). Ferner liegt es im Verdichtungsraum Ulm/Neu-Ulm.

Das überarbeitete Landesentwicklungsprogramm beinhaltet das Ziel der Novellierung des Baugesetzbuches, bei der Siedlungsentwicklung der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme neuer Außenbereichsflächen einzuräumen ist. Ziel ist, den Landschaftsverbrauch möglichst einzudämmen und der weiteren Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Landwirtschaftliche Flächen und Waldgebiete sollen erhalten und entsprechend entwickelt werden.

Wie bereits in vorangehenden Kapiteln beschrieben handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Weiterentwicklung des bereits bestehenden Paketzentrums, die nicht sinnvoll

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

an anderer Stelle erfolgen kann. Entsprechend große Flächen stehen innerstädtisch nicht zur Verfügung oder sind aus verkehrlicher Sicht nicht sinnvoll. Vom landesplanerischen Ziel der Innenentwicklung wird begründbar abgewichen.

3.2 Regionalplan Donau-Iller

Der Regionalplan des Regionalverbandes Donau-Iller aus dem Jahr 1987 sowie die am 5.12.2023 als Satzung beschlossene Fortschreibung weist das Gelände als gewerbliche Baufläche aus. Weitere Ausführungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3 Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEK)

Aussagen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4 BESCHREIBUNG DES VORHABENS IM PLANGEBIET

Als konkretes bauliches Vorhaben soll innerhalb des Plangebietes unmittelbar angrenzend an das bereits vorhandene Paketzentrum mittelfristig eine sogenannte „Colocation“ errichtet werden. In ihr werden in erster Linie die gleichen Abläufe wie bereits in der bestehenden Paketzentrum-Halle stattfinden. Zeitlich vorgezogen entstehen ergänzend Abstellflächen für Wechselbrücken, die um Flächen zu sparen und zusätzliche Versiegelungen zu reduzieren, zum Teil übereinander gestapelt werden sollen. Die bereits bestehenden Anlagen werden durch die Erweiterung dauerhaft gesichert und erfahren eine sinnvolle Ergänzung in direktem Umfeld.

Den Kern der mittelfristigen Planung bildet eine ca. 220 m lange und ca. 43 m breite Halle mit entsprechenden Verladestellen. Daran direkt zugeordnet entstehen Abstellflächen für Wechselbrücken (austauschbarer Ladungsträger ähnlich einem Container). Wiederum vorgezogen wird ergänzend zur Halle eine separate Fläche zum gestapelten Abstellen von Wechselbrücken, sowie eine Abstellfläche für einen großen Stapler geplant.

Im östlichen Bereich des Gebietes werden LKW-Ruheplätze geschaffen, die mit WC-Anlagen und Duschen für LKW-Fahrer ausgestattet werden. Hier können die einzuhaltenden Ruhezeiten der Fahrer verbracht werden. Das Ziel dieser Flächen ist die Entlastung der umgebenden öffentlichen Straßen- und Parkierungsflächen.

Die Zufahrt zur Colocation und der geplanten LKW-Ruheplätze erfolgt ausschließlich über das bereits bestehende Betriebsgelände des Paketzentrums. Die geplanten PKW-Stellplätze für Mitarbeiter werden über die Wilhelm-Maybach-Straße angefahren.

Wichtiges Ziel ist die bestmögliche Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft. Dazu wird das Gelände entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und angepasst an die

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 13 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

betrieblichen Erfordernisse auf mehreren Ebenen angepasst. Entlang den Grundstücksgrenzen werden – sofern es die noch zu konkretisierende Geländemodellierung zulässt - landschaftlich geformte Erdwälle angelegt. Es ist vorgesehen, die Randflächen vollflächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ wird die beabsichtigte Abschirmung des Betriebes gegenüber der freien Landschaft mit begrünten Sichtschutzwänden erreicht. Innerhalb des Grundstückes werden alle verfügbaren Flächen locker mit Baum- und Strauchgruppen bepflanzt oder dichte, waldartige und strukturreiche Gehölzflächen angelegt. Verbleibende Flächen werden mit Kräuter-/ Blumenwiesen begrünt.

In den Schutzbereichen der Freileitung werden im Einvernehmen mit den Leitungsträgern gestufte Gehölzstrukturen mit entsprechenden Höhenbegrenzungen angelegt.

Die Colocation-Halle selbst wird mit einer extensiven Dachbegrünung geplant und Photovoltaikanlagen versehen.

Die im hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplanten Sozialgebäude für LKW-Fahrer und das Pförtnergebäude werden im Systembau errichtet. Auch diese Gebäude sollen so weit möglich mit einer extensiven Begrünung bzw. einem Moosdach begrünt werden.

Bis zur Realisierung der Colocation-Halle werden die dafür vorgesehenen Flächen wie bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch so festgesetzt.

5 GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt über das bestehende Betriebsgelände der Deutschen Post an der Ferdinand-Porsche-Straße und somit über die gleiche Anbindung. Der zusätzlich geplante Pkw-Parkplatz wird über die Wilhelm-Maybach-Straße erreicht.

Das Gutachten betrachtet dabei den zu erwartenden Verkehr in der Endausbaustufe. Dies beinhaltet die relativ geringen zu erwartenden zusätzlichen Verkehre, die durch den hier vorliegenden Bebauungsplan ausgelöst werden, als auch die deutlich höheren Verkehre sobald die mittelfristig geplante Colocation-Halle mit voll entwickeltem erweiterten Paketzentrum realisiert ist.

Um die Leistungsfähigkeit der Anschlüsse zum erweiterten Paketzentrum zu überprüfen wur-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 14 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

de eine „Verkehrsuntersuchung zum Paketzentrum 89 der Deutschen Post AG in Günzburg“ erarbeitet (BERNARD Gruppe ZT GmbH, beratende Ingenieure VBI für Verkehrs- und Straßenwesen, Aalen September 2022).

Das Gutachten untersucht die Verteilung der neu erzeugten Verkehre und ihre Überlagerung mit den übrigen Verkehren im Netz sowie die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte zwischen Paketzentrum und der Autobahnanschlussstelle Günzburg.

Für insgesamt 6 Knotenpunkte in der Alois-Mengele-Straße, der Legoland-Allee und an den Rampen der Autobahnanschlussstelle Günzburg werden dabei die Qualitätsstufen, Rückstaulängen und Wartezeiten während der 2 Spitzenzeiten des täglichen Verkehrsaufkommens unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre durch das Paketzentrum zu unterschiedlichen Tageszeiten und Monaten (Normalbetrieb oder Vorweihnachtszeit) bzw. unterschiedlichen in der Umgebung geplanten sonstigen Ansiedlungen untersucht.

Zu den weiteren geplanten Ansiedlungen in der Umgebung zählen insbesondere weitere Ansiedlungen im Gewerbegebiet Deffingen östlich und westlich der B 16 einschließlich Erweiterungen im Legoland, Veränderungen im Gewerbegebiet Deffingen Süd und Gewerbegebiet Deffingen Südwest.

Die Basis des Gutachtens bildet dabei das regionale Verkehrsnetzmodell, das zuletzt für die Untersuchungen zur Verlegung der GZ 5 und die Verlegung der Autobahnanschlussstelle Leipheim angepasst wurde. Untersucht wurden verschiedene Prognosefälle für das Jahr 2035.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch die Erweiterung des Paketzentrums um eine Co-Location wird die erzeugte Verkehrsmenge um etwa zwei Drittel des Bestandsverkehrs ansteigen. Die Verkehre sollen über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden. Zum Erreichen der A 8 sind dabei bis zu 6 Knotenpunkte zu passieren.“

Die Leistungsfähigkeitsberechnung hat ergeben, dass an einem regulären Werktag die Verkehrsmengen beider betrachteter Prognoseszenarien (Prognose-Nullfall 2035 und Prognose-Planfall 2035) an allen Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden können.“ (BERNARD Gruppe, September 2022).

Allerdings ist die Einmündung Legoland-Allee/Alois-Mengele-Straße zur Starkverkehrszeit in

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 15 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

der Woche vor Weihnachten im Prognosefall während der Nachmittagsspitzenstunde nicht mehr leistungsfähig, da für die linkseinbiegenden Fahrzeuge in der Alois-Mengele-Straße sehr lange Wartezeiten entstehen. Grund hierfür sind laut Gutachter unter anderem die in die Alois-Mengele-Straße einfahrenden Verkehre aus Richtung Günzburg und A 8 zu DHL.

Für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit eines Knotenpunkts maßgebend ist laut Gutachter jedoch „die Verkehrsstärke an einem normalen Werktag. Damit ist auch der Knotenpunkt Legoland-Allee/Alois-Mengele-Straße in der weit überwiegenden Zahl der Tage im Jahr ohne längere Wartezeiten befahrbar. Einzelne Tage mit Spitzenbelastungen und langen Wartezeiten in der Alois-Mengele-Straße, etwa in der Woche vor Weihnachten oder während eines besonders hohen Besucheraufkommens des Legolands, gelten als vertretbar.“ (BERNARD Gruppe, September 2022).

Weiter formuliert der Gutachter Vorschläge zur Verbesserung der Situation:

Zur Erleichterung des Einbiegens aus der Alois-Mengele-Straße wird eine bauliche Trennung zwischen den Geradeausstreifen in Richtung Legoland und der restlichen Knotenpunktfläche empfohlen. Diese Maßnahme würde sich insbesondere bei starken Verkehrsbelastungen aus Richtung B 16 Nord in Richtung Legoland/Deffingen Süd positiv auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts auswirken.

Eine weitergehende mögliche Lösung stellt der Umbau des zeitweise überlasteten Knotens zu einem Kreisverkehr dar. Hierbei könnte die Leistungsfähigkeit auch an Tagen mit Spitzenbelastungen sichergestellt werden, da sich die Wartezeiten in Summe über alle Zufahrten deutlich verringern. Notwendig wäre dann jedoch die Errichtung eines zweistreifigen Bypasses von der B 16 in Richtung Legoland.

Um die Zuwegung zum Paketzentrum insgesamt zu verkürzen und zu vereinfachen, bringt der Gutachter eine weitere Variante ins Spiel. „Zur Entlastung der Knotenpunkte Alois-Mengele-Straße und der Legoland-Allee und zur merklichen Verringerung der Fahrtzeit sollte daher die Option eines vierarmigen Ausbaus des signalisierten Knotens an der Südrampe der AS Günzburg geprüft werden. Der westliche Knotenpunktarm würde dabei als Zufahrt der Co-Location dienen.“ (BERNARD Gruppe, September 2022). Dieser Vorschlag würde jedoch weitere Eingriffe in Fremdgrundstücke und eine vollständig geänderte Erschließungssituation zu den DHL-Grundstücken erforderlich machen.

Die zu erwartenden Verkehre bei Realisierung der Endausbaustufe erzeugen somit keine un-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 16 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

lösbaren Situationen. Mit der ersten Ausbaustufe, die mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan realisiert werden soll, sind eher keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5.2 Schall

Die zu erwartenden Auswirkungen im Hinblick auf Schall wurden in einem Gutachten untersucht (Geräuschimmissionsprognose zur Erweiterung des Paketzentrums der Deutschen Post AG, TÜV Rheinland Energy GmbH, Köln 23.07.2023). Auch hier wird der geplante Endausbau (Vorhaben des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die mittelfristig geplante Colocation) gemeinsam betrachtet.

So werden im Gutachten die Geräuschimmissionen durch die Betriebsvorgänge des Paketzentrums im 50k-Betrieb und der Erweiterungen auf die angrenzende schutzwürdige Bebauung ermittelt und anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgt anhand einer detaillierten Prognose gemäß Nr. A.2.3 TA Lärm.

Da das Paketzentrum 24 Stunden am Tag betrieben wird, werden im Gutachten die Beurteilungszeiträume tags (06:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) untersucht.

Bei der Betrachtung wurden zunächst die maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung bestimmt und in nachfolgender Karte eingetragen.

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

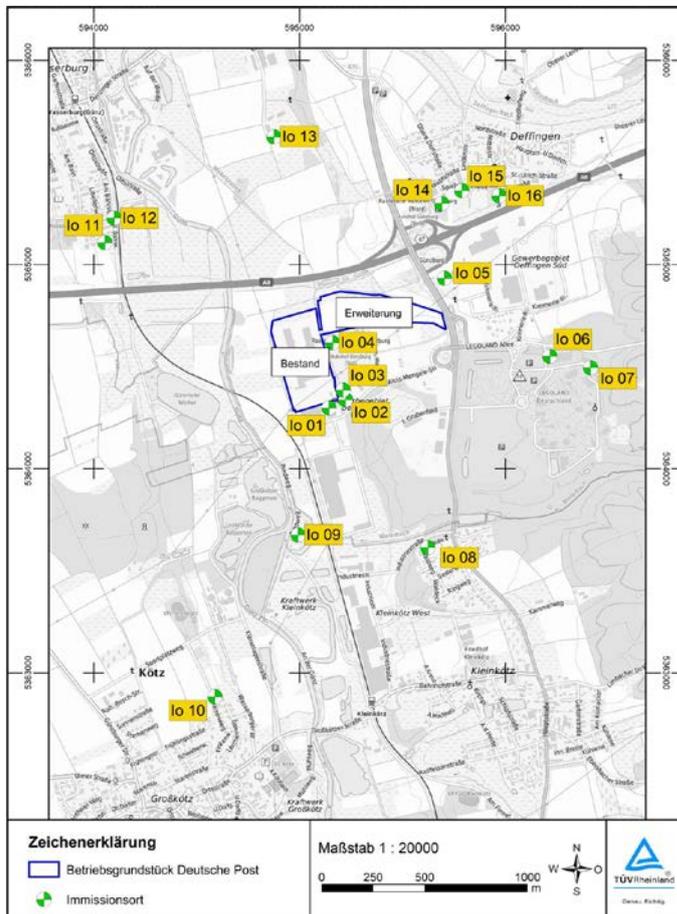


Abb.: Auszug aus dem Schallgutachten, TÜV Rheinland Juni 2023

Dabei ergeben sich bei einzelnen Immissionsorten noch Unklarheiten bei der Zuordnung, die in der weiteren Untersuchung noch bereinigt werden.

Im Weiteren wurden die zu erwartenden Schallemissionen ermittelt und bewertet (Fahr- und Rangierbewegungen, Verladevorgänge, Zulieferer, PKW-Fahrten von Mitarbeitern).

Zusammenfassend liefert der Stand des Gutachtens folgende Ergebnisse (TÜV Rheinland, Juni 2023):

„Unter Berücksichtigung der beschriebenen Geräuschemissionen unterschreiten die **Beurteilungspegel** durch die Betriebsgeräusche des Paketzentrums (Bestand + Erweiterung) die zu-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 18 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

lässigen Immissionsrichtwerte im **Tagzeitraum** um mehr als 6 dB. Der Immissionsbeitrag ist damit nach Nr. 3.2.1 TA Lärm als nicht relevant anzusehen.

Im **Nachtzeitraum** unterschreiten die Beurteilungspegel durch die Betriebsgeräusche des Paketzentrums (Bestand + Erweiterung) unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand an der Süd-Westecke des Grundstückes der bestehenden Colocation (Länge ca. 160 m, Höhe ca. 5 m) die zulässigen Immissionsrichtwerte IRW mit Ausnahme der Immissionsorte lo 8 und lo 12 um mehr als 6 dB. Der Immissionsbeitrag ist damit nach Nr. 3.2.1 TA Lärm als nicht relevant anzusehen.“

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 19 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

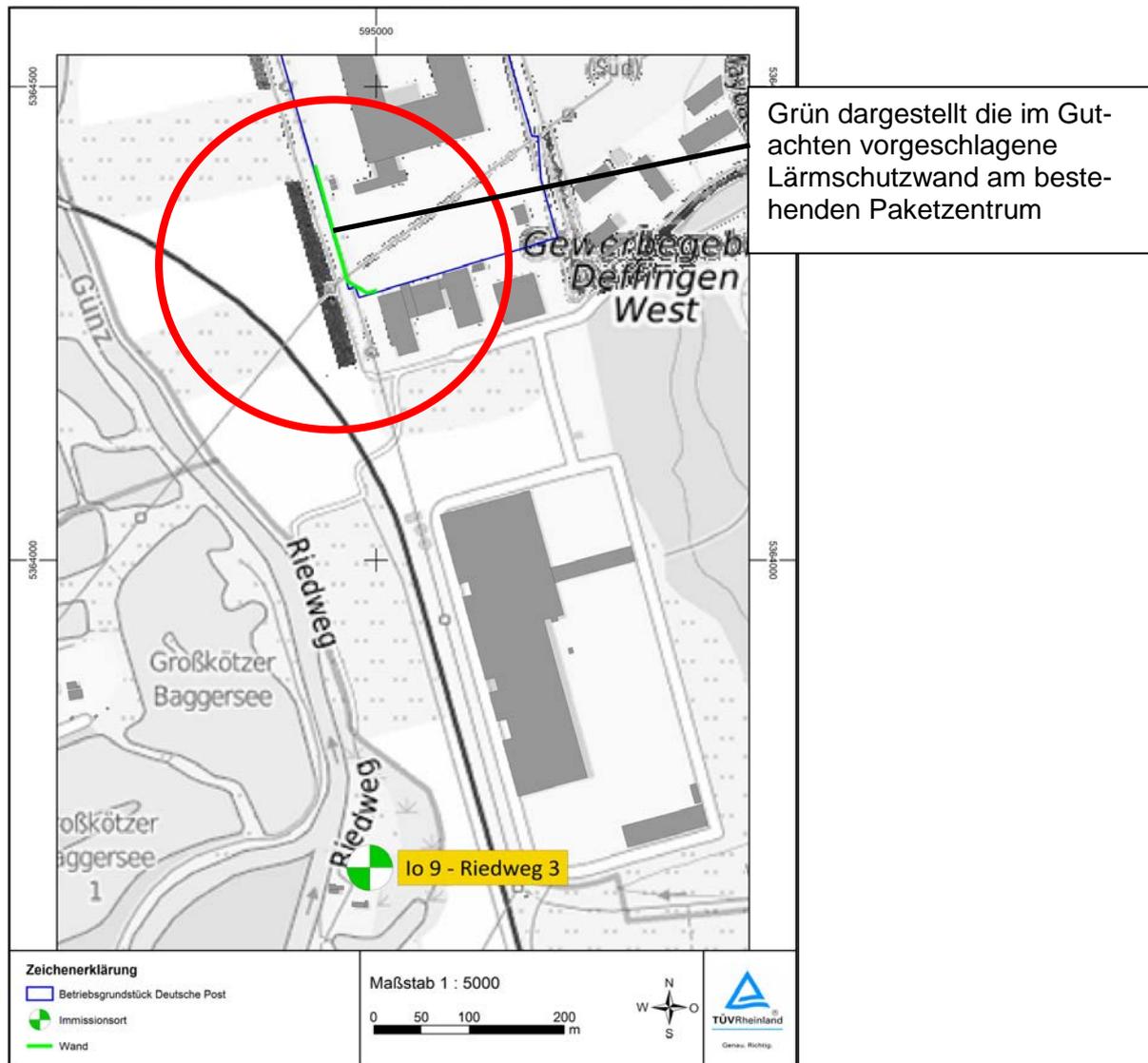


Abb.: Darstellung der Länge und Lage der Schallschutzwand am bestehenden paketzentrum (TÜV Rheinland, 2023)

In wieweit die beschriebene Lärmschutzwand bereits mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohne Realisierung der mittelfristig geplanten Colocation-Halle errichtet werden sollte, ist in ergänzenden Untersuchungen und Abstimmungen noch zu klären.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 20 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Auch hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise zum Umgang mit den Überschreitungen an den Immissionsorten Io 8 und Io 12 müssen noch Untersuchungen / Abstimmungen erfolgen. Diese Immissionsorte liegen nordwestlich der Bundesautobahn. Zur Einhaltung der errechneten Werte an diesen Orten müsste extrem lange und vor Allem sehr hohe Wände eingebaut werden, was in der gegebenen Situation nicht zielführend erscheint.

Das Gutachten kommt weiter zum Ergebnis:

„Das **Spitzenpegelkriterium** der TA Lärm wird erfüllt.

Tieffrequente Geräusche im Sinne Ziffer 7.3 TA Lärm sind an den Immissionsorten in den Siedlungsbereichen/Wohngebieten nicht zu erwarten.

Der **anlagenbedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen** führt zu keinen unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne Ziffer 7.4 TA Lärm.“

5.3 Artenschutz

Auch zum Themenbereich Artenschutz wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und in einem Gutachten zusammengefasst (Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag), Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm 2023).

Der Untersuchungsrahmen für das Gutachten wurde im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Folgenden wurden 9 Begehungen zwischen März und September 2022 durchgeführt. Schwerpunkt der Untersuchungen waren insbesondere Vögel, Reptilien und Amphibien. Relevante Bestandserfassungen oder Daten waren zu dem Gelände bisher nicht vorhanden.

Auszug aus dem Gutachten (Bio-Büro Schreiber, 2023):

„Im Untersuchungsgebiet konnten 24 Vogelarten nachgewiesen werden. Davon waren die meisten nur Nahrungsgäste; nur zehn Arten brüteten sicher bis wahrscheinlich. Mit Ausnahme der Mehlschwalbe (die aber nur Nahrungsgast war) fehlten seltene oder gefährdete Arten; der Haussperling steht auf der bayerischen Vorwarnliste.“

Feldlerchen oder andere Offenland-Arten bzw. Kiebitze konnten auf Grund der Biotopeausstattung nicht festgestellt werden.

Es konnten weder (Zaun-) Eidechsen noch andere Reptilien nachgewiesen werden.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 21 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

„In den drei Wasser führenden Rückhaltebecken an der A 8 konnten diverse Amphibien nachgewiesen werden, unter anderem auch der streng geschützte Kleine Wasserfrosch (*Rana lessonae*; Nachweis von 2 Ind. durch Käscherfang und Vermessen / Fersenhöcker). Im neu angelegten Flachgewässer der Ausgleichsfläche hatte bereits ein Grasfrosch abgelaicht; der Laichballen trocknete aber später aus. Auch Grünfrösche waren zu beobachten, aufgrund der offenen Strukturen und der etwas sumpfigen (= schlecht begehbaren) Uferlinie aber nicht zu fangen. Die gesamte Fläche dürfte sich – sofern ausreichend Wasser kommt – zu einem neuen Amphibienlebensraum entwickeln.

Entlang des Winkelgrabens waren immer wieder einzelne Grünfrösche unterwegs, es gelang aber leider auch nicht, ein Tier zu käschern, aber da der Graben zwischen Rückhaltebecken und den bekannten Funden südlich verläuft, sind auch hier Vorkommen des Kleinen Wasserfroschs wahrscheinlich.“

Im Bereich des Winkelgrabens wurden Spuren eines Bibervorkommens festgestellt. Ein Damm befand sich außerhalb des Gebietes in Richtung Autobahn. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Bestände weiter ausbreiten.

Im Hinblick auf Fledermäuse, Nachtkerzenschwärmer oder weitere artenschutzrelevante Arten wurden mangels geeigneter Habitats keine Vorkommen festgestellt.

Vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahmen:

- für alle neuen Beleuchtungen ist insektenfreundliches Licht und entsprechende Leuchtenkonstruktion zu verwenden
- einsetzen einer ökologischen Baubegleitung
- vor dem Bau der Überfahrt über den Winkelgraben ist zu kontrollieren, dass es hier keine Biber-Burg bzw. keinen Damm und keinen Bau gibt. Im Hinblick auf Amphibien sind Schutzzeiten zwischen Oktober und Mitte März bzw. abhängig von der Witterung ggf. auch noch später, einzuhalten
- Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten entfernt werden (Einhaltung des in § 39 (5) BNatSchG angegebenen Zeitraumes von Oktober bis Februar)
- Kontrolle auf Fledermausbesiedlungen vor der Rodung größerer Bäume
- Der Beginn der Hoch- und Tiefbauarbeiten darf nicht in der Haupt-Vogelbrutzeit (Mitte März - Mitte Juli) liegen
- Oberboden darf nur zwischen Mitte August und Mitte März abgeschoben werden. Außerhalb dieser Zeiten ist vorab zu kontrollieren, ob (Boden-) Nester von Ackerbrütern oder noch nicht flügge Jungvögel vorhanden sind
- Spiegelnde Glas- oder Wandverkleidungen sind zu vermeiden

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 22 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind laut Gutachten nicht erforderlich.

Fazit des Gutachtens:

„Aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG kann der DHL-Standort im Süden von Günzburg realisiert werden, wenn die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen für den Biber und diverse Vogel- und Amphibien-Arten durchgeführt werden.

Auch wenn keine entsprechenden Verpflichtungen bestehen, wird empfohlen, am neuen Gebäude einige Fledermausquartiere und/oder Vogelnistplätze einzuplanen und in die Bausubstanz zu integrieren.“

5.4 Altlasten

Nach aktueller Einschätzung wird nicht davon ausgegangen, dass im Plangebiet Altlasten vorhanden sind. Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Altlastenverdachtsflächen. Sollten sich im weiteren Verfahren Anhaltspunkte ergeben, werden weiterführende Untersuchungen angestellt. Sollten während den Bautätigkeiten Auffälligkeiten zu Tage treten, werden die zuständigen Behörden, insbesondere das Landratsamt Günzburg informiert.

5.5 Niederschlagswasser

Bereits im Bebauungsplanverfahren sollen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung Aussagen getroffen werden. Dazu sind noch entsprechende Gutachten (Baugrundgutachten, Sickerfähigkeit Boden) erarbeitet werden, die jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen.

Durch die Erfahrungen am benachbarten DHL-Standort können jedoch grobe Aussagen getroffen werden.

- Der Grundwasserstand am bestehenden Standort steht relativ hoch an, somit sind die Möglichkeiten der Versickerung sehr beschränkt. Dies wird auch am geplanten Standort im Vorhabengebiet erwartet.
- Die Versiegelungsflächen am Altstandort wurden bislang in einen Stauraumkanal abgeleitet und aus diesem – unter Beachtung der behördlich vorgegebenen Einleitmenge – in den städtischen Kanal im Bereich des nördlichen Feldweges eingeleitet. Der dort vorhandene 1200-er Kanal ist für deutlich größere Wassermengen ausgelegt als bisher durch die DHL-Ansiedlung eingeleitet wird. Somit könnte der Anschluss für die geplanten Vorhaben ausreichen.
- Sollte das Ergebnis des Bodengutachtens zum Ergebnis kommen, dass eine Versickerung möglich ist, so würde diese über Rigolen erfolgen müssen, da offene Versickerung

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

rungrummulde bedingt durch die Hanglage und die erforderliche intensive Ausnutzung des Standortes nicht möglich sein wird.

- Das zu erarbeitende Entwässerungskonzept wird davon ausgehen, dass der Winkelgraben nicht zur Entwässerung genutzt werden. Dieser ist durch die bisherigen Einleitmengen ausgelastet.
- Bei allen Maßnahmen zur Niederschlagswassereinleitung und -versickerung sowie bei Eingriffen in Gewässer (inklusive der Querung des Winkelgrabens) sind die erforderlichen separaten wasserrechtlichen Genehmigungspflichten zu berücksichtigen.

5.6 Denkmalschutz

Nach Auswertung der bekannten Daten sind im Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Denkmäler vorhanden. Sollten sich Anhaltspunkte im Hinblick auf den Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz ergeben, werden weiterführende Untersuchungen angestellt.

6 INTEGRIERTER UMWELBERICHT / UMWELTPRÜFUNG

Der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im Laufe des weiteren Verfahrens weiter vertieft und später hier eingefügt. Bis dahin wird der Bearbeitungsstand im Anschluss an die Begründung als Punkt 10 geführt und weiter ergänzt.

7 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen werden gemeinsam mit der Stadt Günzburg entwickelt und hier begründet.

7.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt gem. § 9 (7) BauGB die in der Planzeichnung innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dargestellten Flurstücke ein und weist insgesamt eine Fläche von ca. 8,18 ha auf.

7.2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 9 BauNVO

7.2.1 Zulässige Vorhaben

Der vorvorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet die Flächen für die baulichen Anlagen und Vorhaben, die im Vorhabenplan dargestellt sind und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dies sind im hier vorliegenden vorhaben-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 24 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

benbezogenen Bebauungsplan insbesondere folgende begleitende Einrichtungen zu einem zukünftig geplanten Colocation-Center als Erweiterung des bestehenden Paketzentrums:

- Abstellflächen für Wechselbrücken, Stapelhöhe 3 bis 4-fach
- Abstellfläche mit Betankungsmöglichkeit von Staplern
- LKW-Ruheplätze ausgestattet mit einem Gebäude für WC, Duschen und Aufenthaltsbereichen für LKW-Fahrer
- Pfortnergebäude für
- PKW-Stellplätze für Mitarbeiter
- Zufahrten mit Brücke über den Winkelgraben
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen
- Private Grünflächen
- Pflanzgebots- und Maßnahmenflächen

7.3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

Grundflächenzahl / Baumassenzahl

Grundsätzlich sind Vorhabengebiete in eine landschaftliche und geordnete stadträumliche Situation unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung einzupassen. Dem trägt üblicherweise die Festsetzung von Grundflächenzahl, Baumassenzahl und Höhe baulicher Anlagen Rechnung.

Bei dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden in der ersten Ausbaustufe lediglich ein Pfortnergebäude sowie ein Sozialgebäude errichtet. Die Bereiche hierfür werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen klar definiert und auch eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. In der mittelfristigen Ausbaustufe kommt dann ein Gebäude für Logistik und Büronutzung hinzu. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder Baumassenzahl wird bewusst verzichtet.

Ziel der hier geplanten Ansiedlung des Vorhabens ist eine möglichst flächenschonende und extrem kompakte Ausnutzung des Grundstückes in direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Anlagen. So werden zukünftig nicht nur die großflächige Halle mit begleitenden Verladeeinrichtungen und Sozialflächen sondern auch die gesamte Parkierung und Logistikflächen auf dem Grundstück in enger Verknüpfung miteinander untergebracht. Gleichzeitig wird zwangsläufig ein hoher Flächenanteil der Vorhabenfläche als Parkierungs- und Logistikflächen befestigt.

Außerhalb der eigentlichen Vorhabenfläche befinden sich auf der Grundstücksfläche jedoch

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 25 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

großflächig private Grünflächen, die für die landschaftliche Einbindung herangezogen werden. Daraus folgt, dass ein wesentlicher Anteil der Gesamtgrundstücksfläche unbefestigt bzw. begrünt bleibt, während die Vorhabenfläche selbst durch die intensive Nutzung jedoch kaum nicht überbaute bzw. nicht baulich genutzte Flächen aufweist.

Als Kompensation für den hohen Versiegelungsgrad werden auf dem Grundstück umfangreiche Begrünungsmaßnahmen im direkten Umfeld des zukünftigen Gebäudes bzw. der umgebenden befestigten Flächen geplant und entsprechend festgesetzt. Auch für den Umgang mit Niederschlagswasser werden entsprechende Maßnahmen getroffen. Einen wesentlichen Beitrag zur Kompensation leistet bei der Realisierung der Colocation-Halle später der festgesetzte hohe Anteil von extensiv begrüntem Dächern mit einem mindestens 10 cm starken Substrataufbau. Einerseits wird so Niederschlagswasser in großem Umfang zurückgehalten, andererseits leisten begrünte Dächer eine deutliche Verbesserung der kleinklimatischen Situation sowie der ökologischen Vielfalt.

Die Flächen außerhalb den tatsächlich bebauten und befestigten Flächen werden so weit wie möglich als konkrete Maßnahmen- bzw. Pflanzgebotsflächen ausgewiesen.

Das Vorhaben lässt somit eine intensive Nutzung zu, ohne dass benachbarte städtebauliche Strukturen wie Verkehrsflächen oder angrenzende Bauflächen wesentlich beeinträchtigt werden. Gleichzeitig wird dem angrenzenden sensiblen Naturraum durch die sichergestellte Eingrünung des Plangebietes sowie der genannten Maßnahmen- und Pflanzgebotsflächen Rechnung getragen.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Sicherung der stadtgestalterischen Belange werden in der Planzeichnung Höchstgrenzen für Gebäudehöhen der baulichen Anlagen im Geltungsbereich sowie Bezugshöhen zur eindeutigen Berechnung festgesetzt. Für die im Endausbau geplante Halle wird eine Gebäudehöhe von maximal 15 m angesetzt. Die 4-fach-Stapelung der Wechselbrücken, bei der es sich jedoch nicht um ein Gebäude handelt, wird bei ca. 12 m Höhe liegen.

Die mit dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu realisierenden Nebengebäude (Pförtnergebäude und Sozialgebäude) werden in Modulbauweise erstellt und weisen eine Höhe von unter 4 m auf.

Als Bezugshöhe wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Diese Angabe wird im weiteren Verfahren ergänzt. Abweichung von der festgesetzten EFH-Höhe bis maximal 30 cm nach oben oder unten zulässig.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 26 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

7.4 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Um die für das Vorhabengebiet erforderlichen Baukörper mit Längen über 50 m zuzulassen, gilt die offene Bauweise, jedoch mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m ohne einschränkende Obergrenzen zulässig sind. Somit sind Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig. Der vorgeschriebene seitliche Grenzabstand ist dabei einzuhalten.

Konkret vorgesehen ist im Endausbau ein zusammenhängender Baukörper mit einer Ausdehnung von ca. 220 m x 43 m. Die Länge der Halle ergibt sich aus den geplanten Flächenrastern der Lagernutzung. Zwangsläufig ergibt sich somit ein sehr großflächiger, zusammenhängender Baukörper.

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und ergibt sich darüber hinaus aus dem Vorhabenplan.

Die in der Planzeichnung als „Vorhabenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb privater Grünflächen“ dargestellte Flächen können für Zufahrten sowie betriebliche Zwecke befestigt und für Nebeneinrichtungen, Abstellflächen etc. genutzt werden (§§ 12 und 14 BauNVO).

7.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen PKW- und LKW-Stellplätze werden auf der privaten Vorhabenfläche in ausreichender Anzahl nachgewiesen. Eine öffentliche Parkierung ist nicht vorgesehen.

7.7 Grundstückszufahrten

Wie bereits beschrieben erfolgt die Zufahrt in das Vorhabengebiet für den LKW-Verkehr ausschließlich über das angrenzende bestehende Logistikgelände. Die bestehenden Zufahrten, Tore und Pförtnergebäude werden hierzu mit genutzt.

Die Erschließung der PKW-Stellplätze erfolgt über die Wilhelm-Maybach-Straße von Süden in das Vorhabengebiet. Dazu ist dieser Bereich der Wilhelm-Maybach-Straße, der im Moment nur als Feldweg befestigt ist, auszubauen. Der Ausbau selbst wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.8 Baubeschränkungszone

Entlang der Bundesautobahn A8 sowie der Bundesstraße B46 werden entsprechend § 9 des

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 27 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Bundesfernstraßengesetzes Baubeschränkungszone (entlang der Bundesautobahn 100 m, entlang der Bundesstraße 40 m) festgesetzt und in der Planzeichnung dargestellt. Innerhalb dieser Zonen sind keine baulichen Anlagen geplant.

7.9 Bestehende Frei-Leitungen im Plangebiet

Im östlichen Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Grundstückes eine 380-kV-Frei-Leitung der Fa. Amprion. Diese Bereiche innerhalb des Plangebietes werden einschließlich der entsprechenden beidseitigen inneren und äußeren Schutzbereichen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

7.10 Bestehende sonstige Leitungen / Leitungsrechte / Geh- und Fahrrechte

Im Plangebiet sind übergeordnete Strom-Freileitungen sowie Frischwasser- und Entwässerungsleitungen im Bestand vorhanden.

Insbesondere die Freileitungen haben Auswirkungen auf die Nutzungen und Bepflanzungen in diesem Bereich, die bei der Planung entsprechend beachtet werden.

Der Winkelgraben im Westen des Plangebietes spielt eine wesentliche Rolle. Entlang dem Graben verläuft eine übergeordnete Wasserleitung (DN 200). In einem Teilabschnitt wurde diese Leitung im Zuge des Ausbaues des bestehenden Paketzentrums von der westlichen auf die östliche Grabenseite verlegt. Zusätzlich verläuft östlich des Grabens eine Abwasserleitung (DN 300). Gleichzeitig wird der Graben selbst zur Regenwasserentwässerung genutzt.

Im grünordnerischen Konzept waren im Bereich des Winkelgrabens ökologisch aufwertende Maßnahmen vorgesehen. Bei Vorgesprächen mit den Stadtwerken Günzburg hat sich jedoch gezeigt, dass sich diese auf Grund der bestehenden Leitungsführungen und insbesondere auf Grund der erforderlichen Zugänglichkeit nicht realisieren lassen. So werden entsprechende Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen nur noch östlich des Grabens auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Die vorhandenen Leitungen sowie der bestehende Schotterweg bleiben außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Nördlich der zukünftigen Überbauung des Winkelgrabens für die Zufahrt des Vorhabengebietes wird am Schotterweg eine Wendemöglichkeit für Wartungsfahrzeuge innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehen.

Vom Anschluss an die Wilhelm-Maybach-Straße bis zum Winkelgraben verläuft eine weitere städtische Bestandsleitung zur Niederschlagswasserableitung parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Für alle Leitungen und Leitungstrassen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechende Flächen als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, so dass die

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 28 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Zugänglichkeit zu jeder Zeit gegeben ist.

Der östliche Bereich des Geltungsbereiches wird mit einer Höchstspannungs-Freileitung der Firma Amprion überspannt. Die Freileitung mit den entsprechenden inneren und äußeren Schutzstreifen werden in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargestellt. Unter den Schutzbereichen sind entsprechende Höhenbegrenzungen von z.B. Bepflanzungen einzuhalten.

Zusätzlich zu den Geh- und Fahrrechten im Hinblick auf die Leitungen wird für die erforderliche Pflege des Winkelgrabens nördlich der geplanten Überbauung des Grabens für die Zufahrt eine Wendemöglichkeit auf der privaten Maßnahmenfläche geschaffen. Auch für diese Wendemöglichkeit (ausgelegt auf einen 3-achsigen LKW) wird in der Planzeichnung eine Fläche für ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen.

Nicht als Fahrrecht eingetragen, jedoch in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden jeweils Tore nördlich und südlich der Winkelgrabenüberbauung. Durch die beiden Tore soll eine Zufahrtsmöglichkeit aus dem Betriebsgelände auf den Pflegeweg entlang des Winkelgrabens ermöglicht werden. Die Tore sind stets verschlossen und dürfen nur im Sonderfall (z.B. Hochwasserereignisse oder dergleichen) zur Ausfahrt von städtischen Fahrzeugen geöffnet werden.

7.11 Private Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

In der Planzeichnung werden rahmenbildende private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind vollständig als Pflanzgebotsflächen (PFG) bzw. als Maßnahmenflächen (M 2) festgesetzt.

Die Fläche für die Colocation-Halle mit Umfeld wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

7.12 Grünordnerische Festsetzungen | Pflanzgebotsflächen | Maßnahmenflächen

§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Zur Sicherung der Einbindung des Vorhabens in die umgebende Landschaft, zur Minimierung des Eingriffes und zur Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde bereits in der Frühphase der Planung ein Grünordnungskonzept erarbeitet, das dann in den Bebauungsplan integriert wurde.

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung



Abb.: Die landschaftliche Einbindung der Gesamtentwicklung wird in einem Grünkonzept dargestellt

Abb.: Die Fläche des mittelfristig geplanten Colocation-Halle mit Umfeld bleibt zunächst eine Fläche für Landwirtschaft und wird auch weiter so genutzt

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 30 von 54



Begründung

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Einbindung in die Landschaft durch unterschiedlich breite Gehölzflächen entlang der Grundstücksgrenze
- Priorisierung von begrünten Böschungen gegenüber Stützmauern zum Höhenausgleich
- Begrünung der verbleibenden erforderlichen Stützmauern
- Wirkungsvolle Bepflanzungen innerhalb des Vorhabengebietes
- Durchgrünung der Parkplatzbereiche
- Dachbegrünung auf allen Gebäudeteilen
- Ökologische Verbesserung im Bereich des Winkelgrabens auf privaten Grünflächen
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation.
- Minimierung der vorhabenbedingten Eingriffe

Diese Maßnahmen werden im weiteren Verfahren präzisiert und mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Grünflächen sind landschaftlich und naturnah anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern entsprechende der Pflanzliste zu bepflanzen. Wenn sinnvoll, können in den Flächen naturnah gestaltete Retentions- und Versickerungsbereiche angelegt werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Rahmen einer landschaftsökologischen Baubegleitung zu überwachen.

7.13 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1a mit § 1a Abs. 3 BauGB

Für den zu erwartenden Eingriff werden entsprechende dem noch weiter auszuarbeitenden Umweltbericht Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im weiteren Verfahren präzisiert und mit den Fachbehörden abgestimmt.

In einem städtebaulichen Vertrag können diese naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen abgesichert werden.

7.14 Örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Örtliche Bauvorschriften werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Oberirdische Stellplätze für PKW sind als wasserdurchlässige Flächen herzustellen (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundenen Decken). Fahrgassen

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

zu diesen Stellplätzen sind so weit wie möglich wasserdurchlässig herzustellen.

Werbeanlagen

Bei einer fehlenden Regulierung wirken beleuchtete Werbeanlagen oft dominierend und können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets stark beeinflussen. Gleichzeitig treten unerwünschte und für zahlreiche Tierarten störende Effekte auf. Die Festsetzungen zur Steuerung von Werbeanlagen sollen hier regulierend wirken. Um diesen möglichen Einfluss zu begrenzen, werden aus städtebaulichen und insbesondere ökologischen Gründen Vorgaben für die Art von Werbeanlagen getroffen

7.15 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Bei den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen werden Vorgaben und Hinweise bezüglich der zur Anwendung kommenden Versickerungsarten gegeben. Diese werden im weiteren Verfahren präzisiert und ergänzt.

So sind gezielte Versickerungen nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis möglich. Im Gegensatz dazu bedürfen breitflächige Versickerungen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis und sind jederzeit realisierbar, wenn die Bodenverhältnisse dies zulassen. Für eventuelle Einleitungen von Niederschlagswasser in den Vorfluter muss entsprechend den Hinweisen eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt [Günzburg](#) beantragt werden.

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen der Planung werden im Laufe des weiteren Verfahrens erarbeitet.

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

9 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Flächen des Plangebietes:

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete (Planung)		
▪ Vorhabenfläche	2,807	35,6
Grün- und Freiflächen / Landwirtschaft (Planung)		
▪ Private Grünflächen – Maßnahmen M1 und Pflanzgebotsflächen	1,689	21,4
▪ Fläche für die Landwirtschaft (spätere Colocation-Halle mit Umfeld)	3,395	43,0
Fläche Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54.1	7,891	100,0

Aufgestellt am 11. April 2025

Stadt Günzburg

.....

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 33 von 54



Begründung

10 TEIL 2 DER BEGRÜNDUNG - INTEGRIERTER UMWELBERICHT / UMWELTPRÜFUNG

10.1 Gesetzliche Grundlage

Eine umweltverträgliche Planung bindet umweltbezogenen Belange mit in die Bauleitplanung ein. Dabei wird bereits im Vorfeld und begleitend mit der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes der Bestand und dessen ökologische Bedeutung, die zu erwartenden Eingriffe sowie die Auswirkungen der Planung ermittelt und nach Möglichkeiten gesucht, diese zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen.

Die gesetzliche Grundlage für die Erarbeitung und Abwägung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufzustellen und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB. Gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu bildet die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

Die Umweltprüfung (UP) wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert und ist als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne erforderlich. Sie führt die vor der BauGB-Novellierung 2004 nebeneinander stehenden planungsrechtlichen Umweltverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) zusammen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Planbegründung beschrieben und bewertet.

Entsprechend Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind städtebauliche Vorhaben mit mehr als 10 ha Grundfläche UVP-pflichtige Vorhaben. Das heißt, dass für derartige Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss. Darin soll die Zulässigkeit von Vorhaben geprüft und die zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgezeigt werden.

Der Umweltbericht mit Umweltprüfung wird als unselbständiger Teil des Verfahrens in die hier vorliegende Begründung integriert und im Folgenden dargestellt. Nach der allgemeinen Betrachtung werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet und bewertet sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen dargestellt.

10.2 Abgrenzung der Untersuchungsräume - Umfang und Detaillierungsgrad

Der engere Untersuchungsraum dieses Umweltberichtes liegt im Umgriff des Geltungsbe-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 34 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

reichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG, Teilbereich II“. Die Beziehungen zu den angrenzenden Landschaftsräumen werden berücksichtigt.

Die Rahmenbedingungen der Planung sowie die weitere Vorgehensweise bei der Planaufstellung wurde in einem Scopingtermin am 12.04.2022 mit den Fachbehörden abgestimmt.

10.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete (z.B. Natura-2000-Gebiete [FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete], Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete).

10.4 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Die Bestandssituation innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird in Kapitel 2 beschrieben. Das Vorhabengebiet wird derzeit vollständig intensiv ackerbaulich genutzt. Es ist kein Baum- oder sonstiger Gehölzbestand vorhanden. Ein bestehender unbefestigter Feldweg durchschneidet die Fläche von Nord nach Süd. Der wasserführende Winkelgraben im Westen des Gebietes weist sehr steile Uferböschungen und eine geringe ökologische Wertigkeit aus.

Markant ist die im Osten des Plangebietes verlaufende 380-KV-Freileitung. Hierzu sind die entsprechenden Schutzstreifen zu beachten. Im Plangebiet selbst befinden sich jedoch keine Leitungsmasten.

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Abb.: Bestandsplan mit Flächenabgrenzungen

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 36 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Tabelle mit Flächenermittlung

LEGENDE	Fläche Bestand	Betrachtung zum kurzfristigen Eingriff	davon Eingriffsfläche mittelfristig	Betrachtung zum kurz- und mittelfristigen Eingriff			
landwirtschaftliche Ackerfläche	54982.478 m ²	19647.518m ²	26352.014 m ²	45999.532 m ²			
Grünland	22273.240 m ²	7882.146 m ²	4386.235 m ²	12268.381 m ²			
Graben / Bach	154.532 m ²	131.286 m ²		131.286 m ²			
Feldweg, Schotterweg, Grasweg	1144.339 m ²	412.482 m ²	426.148 m ²	838.630 m ²			
Baumhecke	360.295 m ²						
Auszugleichende Flächen, kurzfristiger Ausbau		28073.432 m ²					
Auszugleichende Flächen, mittelfristiger Ausbau			31164.397 m ²				
Auszugleichende Flächen, kurz- und mittelfristiger Ausbau				59237.829 m ²			
Bearbeitungsgebiet		78914.884 m ²	100,0%	78914.884 m ²	100,0%		
Vorhabenfläche		28073.432 m ²	35,6 %	31164.397 m ²	91,8%	59237.829 m ²	75,1 %
Private Grünfläche Maßnahmen und Pflanzgebote		16892,912 m ²	21,4 %	2784.143 m ²	8,2 %	19677,055 m ²	24,9 %
Flächen für die Landwirtschaft (spätere Colocation-Halle mit Umfeld)		33948.540 m ²	43,0 %				
Sozialgebäude		13,93 m ²		65.445 m ² Baufenster			
Pförtnergebäude		36.482 m ²		127.217 m ² Baufenster			
Colocation - Halle		9577.440 m ²		14202.104 m ² Baufenster			

10.5 Verbale Betrachtung der Schutzgüter mit Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung

Vor der bilanzierenden Betrachtung werden hier die einzelnen Schutzgüter verbal betrachtet. Dabei werden die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben benannt und Vermeidungs-, Mi-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 37 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

nimierungs- und Kompensationsmaßnahmen formuliert.

Schutzgut Mensch

Lärmschutz:

In der Schalluntersuchung (Geräuschimmissionsprognose zur Erweiterung des Paketzentrums der Deutschen Post AG, TÜV Rheinland Energy GmbH, Köln 23.07.2023) wird der geplante Endausbau (Vorhaben des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die mittelfristig geplante Colocation) gemeinsam betrachtet.

So werden im Gutachten die Geräuschimmissionen durch die Betriebsvorgänge des Paketzentrums im 50k-Betrieb und der Erweiterungen auf die angrenzende schutzwürdige Bebauung ermittelt und anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt. Die Ermittlung der Geräuschimmissionen erfolgt anhand einer detaillierten Prognose gemäß Nr. A.2.3 TA Lärm.

Da das Paketzentrum 24 Stunden am Tag betrieben wird, werden im Gutachten die Beurteilungszeiträume tags (06:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) untersucht.

Bei der Betrachtung wurden zunächst die maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung bestimmt und in nachfolgender Karte eingetragen.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 38 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

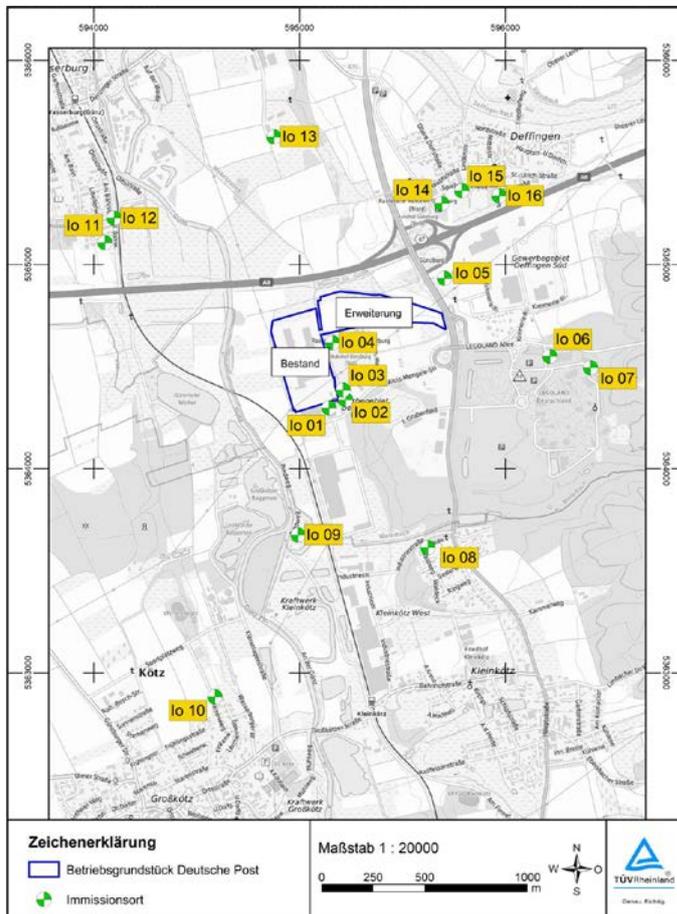


Abb.: Auszug aus dem Schallgutachten, TÜV Rheinland Juni 2023

Dabei ergeben sich bei einzelnen Immissionsorten noch Unklarheiten bei der Zuordnung, die in der weiteren Untersuchung noch bereinigt werden.

Im Weiteren wurden die zu erwartenden Schallemissionen ermittelt und bewertet (Fahr- und Rangierbewegungen, Verladevorgänge, Zulieferer, PKW-Fahrten von Mitarbeitern).

Zusammenfassend liefert der Stand des Gutachtens folgende Ergebnisse (TÜV Rheinland, Juni 2023):

„Unter Berücksichtigung der beschriebenen Geräuschemissionen unterschreiten die **Beurteilungspegel** durch die Betriebsgeräusche des Paketzentrums (Bestand + Erweiterung) die zu-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 39 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

lässigen Immissionsrichtwerte im **Tagzeitraum** um mehr als 6 dB. Der Immissionsbeitrag ist damit nach Nr. 3.2.1 TA Lärm als nicht relevant anzusehen.

Im **Nachtzeitraum** unterschreiten die Beurteilungspegel durch die Betriebsgeräusche des Paketzentrums (Bestand + Erweiterung) unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand an der Süd-Westecke des Grundstückes der bestehenden Colocation (Länge ca. 160 m, Höhe ca. 5 m) die zulässigen Immissionsrichtwerte IRW mit Ausnahme der Immissionsorte lo 8 und lo 12 um mehr als 6 dB. Der Immissionsbeitrag ist damit nach Nr. 3.2.1 TA Lärm als nicht relevant anzusehen.“

Luftreinhaltung:

Wird wenn erforderlich im weiteren Verfahren ergänzt.

Schutz vor elektrischen Feldern:

Im östlichen Plangebiet sind Freileitungen vorhanden. Auf Grund der Anordnung der baulichen Anlagen sind jedoch keine Störungen durch z.B. elektrische Felder zu erwarten.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist für das Schutzgut Mensch eine geringe Empfindlichkeit im Hinblick auf die Lärmimmissionen und sonstigen Parametern gegeben.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Das Plangebiet dient bisher der Wohnbevölkerung auf Grund der Lage und Ausstattung nicht als Spazier- und Erholungsbereich. Somit entsteht durch die Überplanung keine Beeinträchtigung.

Durch den Betrieb des Colocation-Centers werden im Endausbau zusätzliche Lärmemissionen erwartet.

Der durch die Planung zusätzlich induzierte Verkehr wird ausschließlich an die sehr gut ausgebaute Anbindung an die B 16 bzw. die Autobahn A 8 angebunden. Wohnbereiche werden nicht tangiert. Insgesamt sind keine relevanten Erhöhungen der Lärmemissionen der bestehenden Straßen zu erwarten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Naherholung

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 40 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Entwicklung eines übergeordneten Wegenetzes mit Anknüpfungspunkten zur umgebenden Landschaft

- Lärmimmissionen: Festlegung von Maßnahmen (Schallschutzwand am bestehenden Paketzentrum), so dass es an den relevanten Immissionsorten zu keiner Überschreitung der gesetzlichen Vorgaben kommen wird.
- Gegenseitiger Schutz und Rücksichtnahme innerhalb des Plangebietes

Konfliktbeurteilung

Im Hinblick auf die Parameter Erholung, Luftreinhaltung und elektrische Felder werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Durch die geplanten zusätzlichen Nutzungen im Plangebiet sind auf den bestehenden Zufahrtsstraßen keine relevanten zusätzlichen Lärmemissionen zu erwarten.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotop – Pflanzen und Tiere

Bedeutung

Die natürliche potentielle Vegetation im Plangebiet in der Karte des Fachinformationssystemes Bayern als submontaner Waldmeister-Buchenwald beschrieben.

Das Vorhabengebiet wird großflächig intensiv als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Daher ist eine sehr geringe Bedeutung für Struktur- / Biotoptypen sowie Flora und Fauna vorhanden. Auch entlang dem Winkelgraben ist nahezu keine gewässerbegleitende Vegetation vorhanden.

Die derzeit laufenden Artenschutzuntersuchungen des Bio-Büros Schreiber haben nach ersten Ergebnissen keine Nachweise von Ackerbrüter oder Offenlandarten wie z.B. Feldlerche etc. erbracht. Reptilien wurden keine, im Hinblick auf Amphibien nur der Grasfrosch in angrenzenden Bereichen angetroffen. Geschützte Pflanzenarten sind auf Grund der bestehenden Nutzung nicht vorhanden.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist für das Schutzgut Arten und Biotop eine geringe Empfindlichkeit gegeben.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Die geplanten Nutzungen mit begleitenden Einrichtungen und die damit verbundene Flächenversiegelung führen auf den nicht überbauten Flächen zu einem Verlust von Nahrungs-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 41 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

und Lebensräumen von auf die vorhandenen Bedingungen angewiesenen Pflanzen- und Tierarten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzw. dem Eingriff entgegenwirkende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann der Eingriff minimiert oder ausgeglichen werden. Es handelt sich dabei um:

- Festsetzung von ökologischen Maßnahmenflächen und großflächigen Pflanzgebotsflächen im Geltungsbereich
- Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen, Neupflanzung von standortgerechten Laubbäumen im Geltungsbereich
- Vermeidung unnötiger Abstrahlung von störendem Licht durch insektenschonende Lichtquellen

Konfliktbeurteilung

Im Plangebiet sind keine interessanten Biotopstrukturen vorhanden. Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Biotope werden keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

Schutzgut Boden

Nach der bodenkundlichen Übersichtskarte liegt das Plangebiet im östlichen Einflussbereich der Günz mit Gleyböden aus Schluff bis Lehm ganz im Westen und angrenzend an den Winkelgraben. Auch entlang des nördlichen Feldweges werden ähnliche Böden angetroffen. Daran schließen torfige Böden an. In den südlichen Bereichen des Plangebietes werden großflächig ausschließlich Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehm Kies (Hochterrassenschotter) angetroffen (Informationen aus dem Bodeninformationssystem / Umweltatlas Bayern).

Die Flächen sind unbebaut / unversiegelt und werden vollständig landwirtschaftlich genutzt. Die Bewertung dieses Schutzgutes erfolgt im weiteren Verfahren nach den Kriterien Lebensraumfunktion, natürlicher Entwicklungsstand, ökologische Bodenfunktion und anthropogene Nutzung. Weitere Informationen wird das Bodengutachten liefern, das derzeit erarbeitet wird.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist für das Schutzgut Boden eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegeben.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die geplanten Nutzungen entsteht eine nachhaltige Beeinträchtigung und ein dauer-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 42 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

hafter Verlust von Boden. Gleichzeitig geht potentiell wertvoller Pflanzenstandort verloren. Trotz der Minimierung des Flächenverbrauches und dem Erhalt von unversiegelten Bereichen auf den Bauflächen / umgebenden Flächen, durch die wichtige Bodenfunktionen wie Versickerung und Evapotranspiration erhalten bleiben, entsteht hier ein Eingriff, der am Standort nicht oder nur sehr begrenzt ausgleichbar ist.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch entsprechende dem Eingriff entgegenwirkende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann der Eingriff minimiert werden.

Es handelt sich dabei um:

- Festsetzung großflächiger Pflanzgebots- und Maßnahmenflächen mit entsprechenden Festsetzungen
- Nutzung der bereits bestehenden Straßen zur Erschließung des Gebietes
- Erhaltung ausreichend großer Freiflächen durch die kompakte und hohe Ausnutzung der genutzten Flächen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen und PKW-Parkplätzen
- Festsetzung von Dachbegrünung auf den Gebäuden zur Kompensation von Bodenversiegelungen
- Schonender Umgang mit Oberboden und fach- und sachgerechte Wiederverwendung, wie es auch das BauGB § 202 vorsieht
- Schutz des bestehenden Bodens während und nach den Bauarbeiten

Bewertung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen

Unvermeidbare Eingriffe:

- Umfängliche Bodenversiegelung mit Verlust aller Bodenfunktionen
- Baubedingte Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen auch im Bereich der verbleibenden Grünflächen durch Umlagerungen und Bodenverdichtungen bestehenden Bodens während und nach den Bauarbeiten

Der Eingriff wirkt nachhaltig. Entsiegelung von Flächen als Ausgleich kommt nicht in Betracht. Zur Kompensation werden deshalb schutzgutübergreifend Verbesserungen in anderen Bereichen wie z.B. Pflanzmaßnahmen im Gebiet oder externe Maßnahmen herangezogen.

Konfliktbeurteilung

Es entstehen nachhaltige Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden wirkungsvolle Beiträge zur Minimierung des Eingriffes getroffen. Gleichzeitig sind damit die Möglichkeiten der Minimierung des funktio-

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 43 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

nalen, schutzgutbezogenen Eingriffes innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschöpft.

Schutzgut Wasser

Bedeutung

Mit dem wasserführenden Winkelgraben westlich des Plangebietes kommt dem Schutzgut Oberflächenwasser eine gewisse Bedeutung zu. Des Weiteren verläuft außerhalb des Plangebietes entlang dem bestehenden Feldweges ein zeitweise trockenfallender Entwässerungsgraben.

Auf Grund der Nähe zur Günz steht der Grundwasserspiegel relativ hoch an. Auch hierzu werden weitere Informationen in dem noch zu erarbeitende Bodengutachten erwartet.

Empfindlichkeit

Auf Grund der nahen Günz wird die Empfindlichkeit als hoch bewertet.

Für die Grundwasserneubildung besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und Verdichtung der Oberfläche.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die zu erwartende zusätzliche Nutzung und Überbauung und die damit einhergehende Versiegelung von Flächen werden wichtige Bodenfunktionen wie die Filter- und Speicherfunktion von Niederschlagswasser beeinträchtigt bzw. unterbunden. Die Neubildung von Grundwasser wird beeinträchtigt.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch entsprechende dem Eingriff entgegenwirkende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann der Eingriff minimiert werden. Es handelt sich dabei um:

- Schaffung von zusätzlichen Biotopstrukturen östlich des Winkelgrabens auf privaten Grünflächen
- Niederschlagswassermanagement mit Retention, Versickerung
- Nutzung der bereits bestehenden Straßen für die Erschließung des Gebietes
- Erhaltung ausreichend großer Freiflächen durch die Festsetzung
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen und PKW-Stellplätzen
- Festsetzung von Dachbegrünung auf Gebäuden (zukünftige Colocation-Halle)

Konfliktbeurteilung:

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 44 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Durch die zu erwartende zusätzliche Versiegelung durch die geplante Überbauung wirkt der Eingriff auf das Schutzgut Wasser nachhaltig. Auf Grund der Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Beeinträchtigungen entsteht ein mittlerer bis hoher Konflikt, der nur durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden wirkungsvolle Beiträge zur Minimierung des Eingriffes auf das Schutzgut Wasser getroffen. Insgesamt betrachtet sind keine verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Luftaustausch, Luftströme, offene Lage, Exposition

Bedeutung

Durch die topographische und landschaftliche Lage übernimmt das Plangebiet Funktion als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist für das Schutzgut Klima / Luft durch die Funktion und Bedeutung für Frischluftzufuhr eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegeben.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die zu erwartende Nutzung werden bestehende Frischluftströme nur unbedeutend beeinträchtigt.

Nachhaltige Veränderung des Wasser- und Wärmehaushaltes und dadurch ausgelöste Veränderungen des Lokalklimas mit Auswirkungen auf die Reduzierung von Windgeschwindigkeit, Trockenheit und Erhöhung der Lufttemperatur sind jedoch auf Grund der nur punktuellen Bebauung und hohem Anteil von verbleibenden Grün- und Freiflächen nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Entgegenwirkende Maßnahmen

Durch entsprechende dem Eingriff entgegenwirkende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann der Eingriff minimiert werden. Es handelt sich dabei um:

- Erhaltung ausreichend großer Freiflächen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf Wegen und PKW-Parkplatzflächen
- Festsetzung von Niederschlagswassermanagement
- Festsetzung einer intensiven Bepflanzung der Pflanzgebotsflächen mit Baum- und

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 45 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Strauchpflanzungen

- Festsetzung von Dachbegrünung auf Gebäuden

Konfliktbeurteilung:

Für das Schutzgut Klima Luft besteht eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber dem zu erwartenden Eingriff. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich die kleinklimatischen Auswirkungen deutlich reduzieren. Es sind keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bedeutung

Das Vorhabengebiet liegt abseits von Wohnbebauung und wird stark durch das benachbarte Gewerbegebiet und die Autobahn A 8 geprägt. Wie schon bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch im Hinblick auf die Erholung ausgeführt, weist das Gebiet eine sehr untergeordnete Bedeutung für die Nutzung als Naherholung oder als Spazierwegegebiet auf.

Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung gegenüber dem Eingriff ist insgesamt als gering einzustufen. Visuelle Beeinträchtigungen entstehen auf Grund der geplanten guten Eingrünung nur im Bereich der dem bestehenden Paketzentrum zugeordneten Halle.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die zu erwartenden Vorhaben im Plangebiet werden keine Blickbeziehungsgebiete beeinträchtigt. Die geplante Grünkulisse am Übergang zur freien Landschaft schirmt die geplanten Nutzungen ab.

Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch entsprechende dem Eingriff entgegenwirkende Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, kann der Eingriff minimiert werden. Es handelt sich dabei um:

- Festsetzung umfangreicher Pflanzmaßnahmen in den umgebenden Pflanzgebotsflächen
- Eingrünung von Parkplatzflächen
- Beschränkung der maximalen Höhen von Gebäuden

Konfliktbeurteilung:

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 46 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Durch die festgesetzten Maßnahmen wie Beschränkung der Höhenentwicklung und der landschaftlichen Einbindung können Beeinträchtigungen soweit minimiert werden, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bedeutung

Innerhalb des Plangebietes und in dessen Umfeld sind keine Sachgüter, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten, bekannt. Auch sind bisher keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Vorhabengebiet bekannt.

Empfindlichkeit

Insgesamt ist für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter eine geringe Empfindlichkeit gegeben.

Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Nach bisherigen Kenntnissen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Natura 2000 - Fauna-Flora-Habitat-Erheblichkeitsprüfung

Nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist bei der Erarbeitung des Umweltberichtes zu Bebauungsplänen zu klären, ob die geplanten Nutzungen erhebliche Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele entsprechender Schutzgebiete haben können.

Da sich weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebietes Natura 2000-Gebiete (gemeldete FFH- bzw. Vogelschutzgebiete) befinden, kann eine erhebliche Auswirkung auf entsprechende Gebiete ausgeschlossen werden.

Sonstige Schutzgebiete

Innerhalb des Gebietes und in unmittelbarer Umgebung sind keine sonstigen Schutzgebiete vorhanden.

Abfall und Abwasser

Für die Abfallentsorgung gelten die Bestimmungen der Abfallwirtschaftsbestimmungen des Landkreises Günzburg.

Die entstehenden Abwässer werden wie bisher über bestehende Kanäle der Stadtwerke Günzburg abgeleitet. Eine eventuelle Veränderung der Kanalisation ist nicht vorgesehen, wird jedoch im weiteren Verfahren geprüft.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 47 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Das bestehende Regenwassermanagement wird beibehalten und entsprechend weitergeführt. Erforderliche Erweiterungen und Ergänzungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Energieverwendung

Bei der Errichtung der Gebäude innerhalb des Plangebietes sind die Standards der aktuellen Energieeinsparverordnung anzuwenden. Dadurch wird gewährleistet, dass entsprechend hohe Anforderungen an die Wärmedämmung umgesetzt werden.

10.6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

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

10.7 Bestimmung der Kompensationsfaktoren und des Kompensationsumfangs

Zur Umsetzung der Eingriffsregelung werden sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrachtet und vor bzw. nach dem Eingriff bewertet.

Die Bilanzierung sowie die Art und Weise des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird im weiteren Verfahren mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und hier ergänzt.

10.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit den vorangehenden Bewertungen und Bilanzierungen wird der Ausgleichsbedarf ermittelt. Im weiteren Verfahren sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zu bestimmen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dabei wird zunächst die Betrachtung der endgültigen Ausbaustufe (mit mittelfristigem Ausbau einschließlich Colocation-Gebäude mit Umfeld) durchgeführt. In einem zweiten Schritt wird die kurzfristige Ausbaustufe (Bereich des späteren Colocation-Gebäudes mit Umfeld bleibt Fläche für die Landwirtschaft) betrachtet und bilanziert.

Bewertung des Ausgangszustands – bezogen auf Gesamtfläche mit kurz- und mittelfristiger Ausbaustufe

Innerhalb der im Leitfaden genannten Kategorien und Bandbreiten werden die Bestandsflächen entsprechende Kompensationsfaktoren bestimmt. Da sich das Gebiet überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche bzw. intensiv genutzte Grünlandfläche darstellt, wird hier die Kategorie I mit unterem Wert gewählt. Auch der querende befestigte Feldweg sowie die

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 48 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

derzeit entsprechend einem Feldweg ausgebaute Verlängerung der Wilhelm-Maybach-Straße wird dieser Kategorie zugeordnet. Gegenüber dem anzusetzenden Maximalwert wird ein Abschlag von 0,1 angesetzt.

Der Bereich des naturfernen Winkelgraben wird in die Kategorie II, jedoch mit oberem Wert und einem entsprechenden Abschlag von 0,1 eingestuft.

Tabelle 1: Bewertung des Ausgangszustands / Ausgangswertes

Nr.	Flächentyp	Einstufung in die Kategorien I - III	Differenzierung	Abschlag vom Maximalwert des Kompensationsfaktors
1	Intensiv genutzte Ackerflächen, befestigter Feldweg, befestigter Weg Wilhelm-Maybach-Straße	I	mitte	0,1
2	Intensiv genutzte Grünlandflächen	I	mitte	0,1
3	naturfern ausgebauter Winkelgraben - Teilbereich südl. Überbauung	II	unten	0,1

10.9 Tabellarische Übersicht zur Ermittlung des Eingriffs – endgültiger Ausbau

Zum derzeitigen Verfahrensstand ergeben sich für die im Vorentwurf entsprechend dargestellten Flächen **bezogen auf die Gesamtfläche des kurz- und mittelfristigen Ausbaues** die in nachfolgender Tabelle eingetragenen Werte. Mit diesen wird die Eingriffswirkung betrachtet.

Bewertung der Eingriffsschwere

Die entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. dem Vorhabenplan mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ermittlung der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen.

Die festgesetzten Grünflächen- und Pflanzgebote in den Bauflächen werden bei der überschlägigen Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Tabelle 2: Eingriffswirkung

Fläche	Flächenentwicklung	Typ	Fläche	Faktor	Hektarwert*
--------	--------------------	-----	--------	--------	-------------

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 49 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

a1	Überlagerung der intensiv genutzten Ackerflächen, der Wiesenfläche und befestigte Wegflächen durch die Vorhabenfläche: überbaubare / versiegelte Flächen und Grünflächen innerhalb der Vorhabenfläche	A I	5,924	ha	0,5	2,962
----	---	-----	-------	----	-----	-------

Hektarwert Eingriff	2,962
---------------------	-------

Die Eingriffswirkung beträgt entsprechend Tabelle 2,962 ha.

Dem Eingriff stehen ausgleichende bzw. minimierende Wirkungen wie wasserdurchlässige Beläge auf PKW-Stellplätzen (Ansatz 1.250 m²), Dachbegrünung auf den Gebäuden (Ansatz 9.500 m²), sowie großflächig die Aufwertung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen durch Maßnahmen- und Pflanzgebotsflächen zur landschaftlichen Einbindung, Durchgrünung des Gebietes und Verbesserungsmaßnahmen im Bereich östlich des Winkelgrabens (M1) gegenüber. Diese werden in nachfolgender Tabelle bewertet. Die grünordnerischen Maßnahmen auf den Bauflächen werden nicht in Ansatz gebracht.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 50 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

Tabelle 3 zeigt somit die vorhabenbedingten Aufwertungen innerhalb des Plangebiets.

Tabelle 3: Ausgleichswirkung innerhalb des Plangebiets

Fläche	Flächenentwicklung	Wirkung	Fläche	Faktor	Hektarwert*
c1	Ausgleich / Minimierung durch Entsiegelung zugunsten von wasserdurchlässigen Belägen Ausgangswert Kategorie 0 (PKW-Stellplätze)	0 nach I	0,125 ha	0,5	0,063
c2	Ausgleich / Minimierung durch Dachbegrünung auf Gebäuden (Colocation) Ausgangswert Kategorie 0	0 nach I	0,950 ha	1,00	0,950
C3	Verbesserung durch Maßnahmen und Pflanzgebote auf intensiv bewirtschafteten Ackerflächen / Grünlandflächen Ausgangswert Kategorie I, mitte nach Kategorie II mitte Wert	I nach II	1,968 ha	0,5	0,984
Hektarwert Ausgleich / Minimierung					1,997

* Ein Hektarwert von 1 entspricht einer Aufwertung um eine Kategorie auf einer Fläche von 1 ha

Nach der Bilanzierung wird zur Kompensation des Eingriffes ein Ausgleich auf einer Fläche von (2,962 – 1,997) 0,965 ha bei einer Aufwertung um eine Gebietskategorie erforderlich.

Weitere nach Leitfaden zu berücksichtigende Parameter ist das Vorkommen von besonders oder streng geschützter Arten oder von Arten der Roten Liste Gefährdungsstufe 1-3 und V und deren Lebensräume oder Teillebensräume. Laut den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind jedoch im Plangebiet keine entsprechenden Arten oder Lebensräume zu erwarten.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 51 von 54



Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
 „Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

10.10 Tabellarische Übersicht zur Ermittlung des Eingriffs – kurzfristige Ausbaustufe

Zum derzeitigen Verfahrensstand ergeben sich für die im Vorentwurf entsprechend dargestellten Flächen **bezogen auf die Fläche des kurzfristigen Ausbaues** (späterer Ausbau mit Colocation-Gebäude und Umfeld bleibt noch landwirtschaftliche Fläche) die in nachfolgender Tabelle eingetragenen Werte. Mit diesen wird die Eingriffswirkung betrachtet.

Bewertung der Eingriffsschwere

Die entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. dem Vorhabenplan mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ermittlung der Eingriffsschwere dem Typ A zuzuordnen.

Die festgesetzten Grünflächen- und Pflanzgebote in den Bauflächen werden bei der überschlägigen Bilanzierung nicht berücksichtigt.

Tabelle 4: Eingriffswirkung

Fläche	Flächenentwicklung	Typ	Fläche	Faktor	Hektarwert*
a2	Überlagerung der intensiv genutzten Ackerflächen, der Wiesenfläche und befestigte Wegflächen durch die Vorhabenfläche: überbaubare / versiegelte Flächen und Grünflächen innerhalb der Vorhabenfläche (kurzfristigen Ausbaustufe)	A I	2,807 ha	0,5	1,404
Hektarwert Eingriff					1,404

Die Eingriffswirkung beträgt entsprechend Tabelle 1,404 ha.

Dem Eingriff stehen ausgleichende bzw. minimierende Wirkungen wie wasserdurchlässige Beläge auf PKW-Stellplätzen, Dachbegrünung auf den Gebäuden, grünordnerische Maßnahmen auf den Bauflächen sowie großflächig die Aufwertung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen durch Maßnahmen- und Pflanzgebotsflächen zur landschaftlichen Einbindung, Durchgrünung des Gebietes und Verbesserungsmaßnahmen im Bereich östlich des Winkelgrabens (M1) gegenüber. Diese werden in nachfolgender Tabelle bewertet.

Tabelle 5 zeigt somit die vorhabenbedingten Aufwertungen innerhalb des Plangebiets.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025



Begründung

Dem Eingriff stehen ausgleichende bzw. minimierende Wirkungen wie wasserdurchlässige Beläge auf PKW-Stellplätzen (Ansatz 1.250 m²), sowie großflächig die Aufwertung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen durch Maßnahmen- und Pflanzgebotsflächen zur landschaftlichen Einbindung, Durchgrünung des Gebietes und Verbesserungsmaßnahmen im Bereich des Winkelgrabens gegenüber. Diese werden in nachfolgender Tabelle bewertet. Die grünordnerischen Maßnahmen auf den Bauflächen sowie die extensive Begrünung des Sozial- und Pförtnergebäudes werden dabei nicht in Ansatz gebracht.

Tabelle 5: Ausgleichswirkung innerhalb des Plangebiets

Fläche	Flächenentwicklung	Wirkung	Fläche	Faktor	Hektarwert*
c1	Ausgleich / Minimierung durch Entsiegelung zugunsten von wasserdurchlässigen Belägen Ausgangswert Kategorie 0 (PKW-Stellplätze)	0 nach I	0,125 ha	0,5	0,063
C2	Ausgleich durch Maßnahmen und Pflanzgebote auf intensiv bewirtschafteten Ackerflächen Ausgangswert Kategorie I, mitte nach Kategorie II mitte Wert	I nach II	1,689 ha	0,5	0,845
Hektarwert Ausgleich / Minimierung					0,908

* Ein Hektarwert von 1 entspricht einer Aufwertung um eine Kategorie auf einer Fläche von 1 ha

Nach der Bilanzierung wird zur Kompensation des Eingriffes ein Ausgleich auf einer Fläche von (1,404 – 0,908) 0,496 ha bei einer Aufwertung um eine Gebietskategorie erforderlich.

Weitere nach Leitfaden zu berücksichtigende Parameter ist das Vorkommen von besonders oder streng geschützter Arten oder von Arten der Roten Liste Gefährdungsstufe 1-3 und V und deren Lebensräume oder Teillebensräume. Laut den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Gutachtens sind jedoch im Plangebiet keine entsprechenden Arten oder Lebensräume zu erwarten.

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 53 von 54

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 54.1
„Paketzentrum der Deutschen Post AG – Teilbereich II“

Begründung

10.11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit den vorangehenden Bewertungen und Bilanzierungen wird der Ausgleichsbedarf ermittelt. Im weiteren Verfahren sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zu bestimmen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.12 Monitoring

Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer ökologischen Wirksamkeit zu prüfen (Monitoring). Art und Umfang des Monitorings zu den einzelnen Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Günzburg, Untere Naturschutzbehörde, festzulegen.

Aufgestellt am 11. April 2025

Stadt Günzburg

.....

Verfasser: planungsgruppe stahlecker - **Stadtbauamt Günzburg**

Vorentwurf: 11.04.2025

Seite 54 von 54