

Per E-Mail

17.11.2024

5927 BP Nr. 2.2a "Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße", Stadt Günzburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Bauleitverfahren.

Da es sich hier um ein schon länger bestehendes und teilweise bebautes Gewerbe- und Mischgebiet handelt, dessen Geltungsbereich unverändert bleibt, bei ausschließlicher Änderung der textlichen Festsetzungen, besteht kein Anlass grundsätzlicher natur- und artenschutzfachlicher Hinweise.

Wir begrüßen allerdings ausdrücklich die Forderung nach Begrünung von Fassaden- und Dachflächen und gleichzeitige Nutzung von Dachflächen durch Solarthermie und Photovoltaik. Ebenso begrüßen wir die weitergehenden Forderungen in der Grünordnung.

Mit freundlichen Grüßen



Betreff:

WG: 5927: Bebauungsplan Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen
Lochfelbenstraße und Junkersstraße“, Stadt Günzburg - geänderte
Auslegungsfrist XRM:0023455

Anlagen:

5927 TÖB Formblatt_E.pdf

hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 2 BauGB


sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der
Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm zu folgendem Ergebnis gekommen:

Infolge der Verlängerung der Auslegungsfrist möchten wir uns erneut äußern, weil bei uns eine Antwort der
Stadt Günzburg auf unsere Nachfrage eingegangen ist. Diese bezog sich auf Grundlagen, welche für die
Beurteilung, ob aus Sicht des Handwerks Anregungen angezeigt sind oder Zustimmung signalisiert werden
kann, von Bedeutung sind. Konkret lautete unserer Anfrage:

*„Um den genannten Bebauungsplan aus Sicht der Belange des Handwerks zu beurteilen, benötigen wir die
Schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH LA21-265-G04-T02-01.
Liegt Ihnen diese vor bzw. könnten Sie uns diese bitte zukommen lassen?
Es wurde auf der Seite der Stadt Günzburg nicht mit veröffentlicht, ist aber Basis für die „Ermittlung und
Bewertung der schalltechnischen Belange“ (LA21-265-G04-T01-01).“*

Hierauf haben wir nach Abgabe der vorigen Stellungnahme eine Antwort erhalten, welche wie folgt lautete:

„... vielen Dank für Ihre Nachfrage.

Das Gutachten ...T02... liegt uns vor.

*Dieses Gutachten beinhaltet die Grundlagenermittlung für das veröffentlichte Gutachten ...T01..., das
Ihnen auch vorliegt.*

*Da die Grundlagenermittlung sensible interne Angaben der im Gebiet ansässigen Firmen beinhaltet, wurde
sie in einem eigenen Gutachten zusammengefasst.*

Die sich daraus ergebenden Werte finden Sie im veröffentlichten Gutachten ...T01...

*Es liegen uns keine Einverständniserklärungen der betroffenen Betriebe vor, so dass wir deren Daten nicht
an Dritte weitergeben können.“*

Ohne Mitteilung der Grundlagen ist uns eine sachgerechte Beurteilung und Stellungnahme nicht möglich.
Der Zweck des Beteiligungsverfahrens mit der Einholung von Fachstellungnahmen wird damit verfehlt, weil
uns eine sachgerechte Beurteilung, ob mit der Überplanung die berechtigten Belange der betroffenen
Betriebe einschließlich deren Bestandsschutz berücksichtigt wurden, nicht möglich ist.

Siebentischstraße 52-58
86161 Augsburg

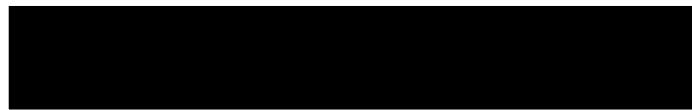


Unsere Bildungszentren sind zertifiziert nach DIN EN ISO 9001



*Gefördert durch:

- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages
- Bayerische Staatsregierung für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie



Betreff: WG: 5927: Bebauungsplan Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“, Stadt Günzburg - geänderte Auslegungsfrist

Günzburg, 4. Dezember 2024, Az. 6102

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange an der
Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und
Junkersstraße“ durch die Stadt Günzburg**

- förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB -

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Entwurf vom 09.10.2024**

Die Stadt Günzburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ in Günzburg beschlossen.

Hierdurch soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ in einem Teilbereich geändert und durch den neuen eigenständigen Bebauungsplan ersetzt werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Mit dem geplanten Bebauungsplan, der ein Gewerbe- und Mischgebiet ausweist, wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ überplant. Der Planbereich ist bereits als Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt.

Gegenüber der Vorentwurfsplanung wird der südliche Randbereich nicht als Gewerbegebiet umgewidmet, sondern verbleibt als Mischgebiet. Die Aufteilung ändert sich nur marginal.

Im überplanten Gewerbegebiet befinden sich noch bestandsgeschützte und nicht gewerbliche Wohngebäude, die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ existierten und mit überplant wurden. Diese Wohngebäude sollen per Festsetzung auch zukünftig Bestandsschutz mit der Option der Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung genießen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung, der Erhalt, der Ausbau aber auch die Vollausschöpfung des Gewerbegebietes. Zudem soll im Rahmen der Konfliktbewältigung das angrenzende Miteinander von bestehendem Wohnen und bestehenden bzw. zukünftigen Gewerbe innerhalb des Gewerbegebietes gelöst werden.

Der Planbereich grenzt im Westen an die Heidenheimer Straße an.

Gewerbelärm

Lärmauswirkungen außerhalb des Plangebietes:

Um an den maßgeblichen Immissionsorten schädliche Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm zu verhindern, sind die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau einzuhalten.



Hierbei darf der Gesamtbeurteilungspegel aller auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen – auch von solchen außerhalb des Plangebietes – in einem betroffenen Gebiet die Orientierungsrichtwerte nicht überschreiten.

Für das Gewerbegebiet im Plangebiet wurden sogenannte Emissionskontingente nach DIN 45691 vorgesehen. Die Emissionskontingente wurden in einem Schallgutachten der Firma BEKON LA21-265-G04-T01-01 vom 09.10.2024 ermittelt. Grundlage war jedoch nicht die Einhaltung der Orientierungsrichtwerte durch eine gewerbliche Gesamtlärmbetrachtung, sondern die Prämisse den ermittelten Lärmbedarf der bestehenden Nutzungen im Plangebiet durch ein ausreichend hohes Kontingent zu decken bzw. noch weitere Lärmentwicklungen zu sichern.

Allein durch die geplante Emissionskontingentierung wird an den Immissionsorten im Nordosten (IO 20, 21) der Orientierungsrichtwert von 50 dB(A) zur Nachtzeit ausgeschöpft. An den sonstigen Immissionsorten werden die Richtwerte sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit nur um wenige dB unterschritten. Hierbei wurden die Gewerbelärmemissionen im Mischgebiet des Plangebietes genauso wenig berücksichtigt, wie die sonstigen gewerblichen Vorbelastungen außerhalb des Plangebietes.

Unabhängig davon zeigt das zweite Lärmgutachten der Firma BEKON LA21-265-G04-T02-01 vom 09.10.2024, dass gegenüber dem Lärmbedarf der bestehenden Nutzung durch die Kontingentierung z.T. eine nicht unerhebliche Pegelanhebung an den Immissionsorten stattfindet und damit die Lärmsituation für die Nachbarschaft sich signifikant ändert.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird lediglich davon ausgegangen, dass auch in einer Summenbetrachtung mit einer möglichen Vorbelastung die Orientierungsrichtwerte eingehalten werden. Dies erscheint in Anbetracht der teilweisen Ausschöpfung bzw. nur geringen Unterschreitung der Richtwerte und der großen vorhandenen bzw. ausgewiesenen Gewerbeflächen im Umfeld des Plangebietes sehr gewagt, äußerst zweifelhaft und nicht nachvollziehbar.

Insofern ist nicht gesichert nachgewiesen, ob schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Aufgrund obiger Erwägungen bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf erhebliche Bedenken.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist die gewerbliche Vorbelastung zu untersuchen. Anhand einer Gesamtlärmbetrachtung sind die Lärmbelastungen an den Immissionsorten darzulegen. Im Falle von Orientierungsrichtwertüberschreitungen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht entweder die Kontingente anzupassen oder entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten und festzusetzen. Aufgrund der Mitüberplanung des Mischgebietes sind auch für dieses Gebiet Emissionskontingente vorzusehen.

Lärmauswirkungen innerhalb des Plangebietes:

Die bestehenden, nicht gewerblichen Wohnnutzungen genießen bereits jetzt schon Bestandsschutz, der per Festsetzung weitergelten und für Entwicklungen ausgeweitet werden soll.

Im ergänzenden Gutachten LA21-265-G04-T02-01 konnte nachgewiesen werden, dass durch den Gewerbelärm im Plangebiet (Gewerbe- und Mischgebiet) an den bestehenden Wohnnutzungen im Bebauungsplan die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. In wie fern hierbei die mögliche gewerbliche Vorbelastung außerhalb des Plangebietes beiträgt, sollte im weiteren Verfahren geklärt und ggf. berücksichtigt werden.

Wie die Wohnnutzungen vor unzulässigen Einwirkungen durch bestehende Gewerbebetriebe geschützt sind und werden, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären und aufzuzeigen.

Verkehrslärm durch die angrenzende Heidenheimer Straße und ggf. sonstiger Straßen

Gemäß der Aussage in Ziffer 18.2 (Seite 46) der Begründung sei eine Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm nicht vorhanden. Nachweisliche Fakten liegen dazu nicht vor.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zumindest eine Lärmabschätzung mittels aktuellen Verkehrszahlen notwendig, um eine Nichtbeeinträchtigung zu untermauern bzw. nachzuweisen. Sollten Beeinträchtigungen durch Überschreitung von zulässigen Orientierungsrichtwerten doch vorliegen, sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten und festzusetzen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, sind die Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG und Art. 39 BayNatSchG im Rahmen der Entwicklung und Bebauung dieses Gebietes verbindlich zu beachten und entsprechend zu beauftragen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im Rahmen eines Monitorings durch die Stadt Günzburg zu begleiten und zu überwachen.

Zur Detaillierung dieser Festsetzungen sollte im Rahmen von Bauantragsverfahren bzw. sonstigen Genehmigungsverfahren die Erstellung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes als verbindlicher Bestandteil der Antragsunterlagen gefordert werden.

Wasserrecht und Bodenschutz

Aus Sicht der unteren Wasserrechts- und unteren Bodenschutzbehörde besteht mit der vorliegenden Planung Einverständnis.

Abwehrender Brandschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ in Günzburg besteht seitens des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis. Sämtliche Belange wurden unter Ziffer 20 der Begründung gewürdigt.

- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg zum Entwurf vom 09.10.2024 -

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Nr. 2.2a
„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ durch die Stadt Günzburg**

- förmliche Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB -

Günzburg, 4. Dezember 2024

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth
stellungnahmen@klingconsult.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
1-4622-GZ-39658/2024

Datum
04.12.2024

SN 5927 BP Nr. 2.2a "Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße", Stadt Günzburg - Beteiligungsverfahren Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

Die Punkte unserer Stellungnahme 1-4622-GZ-22684/2024 vom 24.07.2024 wurden in der vorliegenden Planung zum Teil berücksichtigt. Wir verweisen weiterhin auf die Punkte in o.g. genannter Stellungnahme hin und nehmen weiter Stellung:

1. Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der Aussage „Durch die höhentechnische Situierung ist die Höhenlage über der Höhe der Verkehrsflächen bzw. der Geländeoberkante ausgerichtet, um zum einen gegen abfließendes Oberflächenwasser als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. Zugleich entspricht diese Situierung einer hochwasserangepassten Bauweise (über dem Gelände liegende Oberkante des Erdgeschosses Fertigfußboden).“ (S. 25, Begründung) müssen wir fachlich widersprechen. Eine hochwasserangepasste Bauweise kann nur für ein Bemessungsereignis und dessen Wasserspiegellage erfolgen. **Wir empfehlen die Wasserspiegellagen des HQextrem mit Angaben in m. ü. NN mit einem Sicherheitszuschlag von 0,3 m als Vorgabe zur hochwasserangepassten Bauweise festzusetzen.**

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem) ist in der Planzeichnung darzustellen.



2. Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

3. Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

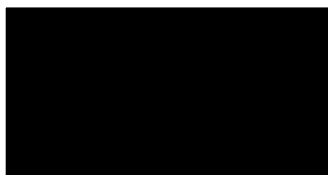
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

4. Zusammenfassung

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten, um eine abschließende Stellungnahme zu tätigen:

- *hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)*
- *Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit*



Verteiler:

Landratsamt Günzburg mit der Bitte um Kenntnisnahme