

## **STADT GÜNZBURG**

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

#### **1. ÄNDERUNG**



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### IV UMWELTBERICHT

#### INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung .....	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	6
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.....	7
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	8
2.1 Schutzgut Mensch.....	8
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	9
2.3 Schutzgut Klima und Luft.....	11
2.4 Schutzgut Landschaft .....	11
2.5 Schutzgut Boden.....	12
2.6 Schutzgut Wasser .....	12
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
2.8 Wechselwirkungen.....	14
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
4. Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	15
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	15
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	18
4.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	18
5. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring).....	18
6. Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Angabenzusammenstellung.....	19
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	20



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

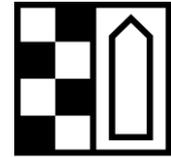
*Abb. 1: Ausschnitt aus Planzeichnung B-Plan Nr. 70.5 gemäß Satzungsbeschluss vom 27.09.2022.*

*Abb. 2: Auszug Bayernatlas, Stand 17.10.2024.*

*Abb. 3: Auszug aus Planzeichnung 1. Änderung B-Plan Nr. 70.4-1.*

*Abb. 4: Auszug aus Unterlage 10.3 vom 19.02.2016, Genehmigungsunterlage für eine Entscheidung nach § 28 AEG.*

*Abb. 5: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet und HQextrem.*



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### 1. EINLEITUNG

Die Bebauungspläne Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ und Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ der Stadt Günzburg sind seit 25.02.2023 rechtswirksam. Ziel beider Bebauungspläne ist die städtebauliche Neuordnung der nördlich der Bahnanlagen gelegenen Flächen entsprechend dem Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“ und somit die Schaffung eines zentrumnahen, durchmischten Quartiers mit sozialen Einrichtungen, Wohnnutzungen sowie gewerblichen Flächen zur Nahversorgung und einem Hotel. Das zentrumsnahe Gebiet soll zudem in ein übergeordnetes grünordnerisches Gesamtkonzept integriert werden, das eine nachhaltige Aufwertung und Ergänzung der städtischen Grün- und Erholungsräume zum Ziel hat. Die geplanten Wohngebäude des Bebauungsplan Nr. 70.4, westlich des Plangebietes gelegen, befinden sich bereits im Bau.

Das vorliegende Vorhabenkonzept sieht, zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts des Quartiers, im geplanten Geltungsbereich ein Parkhaus vor, welches neben Park+Ride Stellplätzen auch Stellplätze für das im Geltungsbereich geplante Hotel sowie die Wohnbebauung aus dem Bebauungsplan Nr. 70.4 vorsieht. Damit stehen die geplante Bebauung und ihre Nutzung unmittelbar in Verbindung mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 70.4. Um hier mittels Durchführungsvertrag die Rechte und Pflichten sinnvoll verknüpfen zu können, soll der geplante Geltungsbereich, welcher ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 70.5 liegt, herausgelöst werden und als 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 zu diesem hinzugefügt werden.

Im Osten des Parkhauses ist ein Hotel mit einer dreieckigen Grundform und einer markanten Gebäudehöhe von 39,50 m bis Oberkante Attika (wirksame Höhe) geplant. Die tatsächliche Höhe inkl. technisch notwendiger Aufzugsüberfahrt beträgt 41,50 m. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan geringeren festgesetzten Wandhöhen der Baukörper sollen v.a. für das geplante Hotelgebäude mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst werden.

Die Stadt Günzburg hat am 22.07.2024 das Vorhabenkonzept gebilligt und den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“ gefasst.

Der Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“ umfasst eine Fläche von ca. 4.880 m<sup>2</sup>.

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB).

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

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

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

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch sind zu berücksichtigen.

Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichtes für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 70.4 umfasst den Geltungsbereich. Er umfasst den südlichen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“. Die Festsetzungen und Inhalte des B-Plans Nr. 70.5 sind somit als „Bestand“ anzunehmen und insofern sind auch die daraus resultierenden Umweltwirkungen und Ausbildungen der Schutzgüter des UVPG, wie im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 70.5 ermittelt und bewertet, Grundlage der Ermittlung und Bewertung der Umweltwirkungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4.



Abb. 3: Ausschnitt aus Planzeichnung B-Plan Nr. 70.5 gemäß Satzungsbeschluss vom 27.09.2022.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 liegt in einem sehr kleinen Ausschnitt der Naturraum-Haupteinheit D64 „Donau-Iller-Lech-Platten“ und darin in der Untereinheit 045 „Donauried“. Gemäß der geologischen Karte von Bayern liegt das Untersuchungsgebiet in jüngsten Auenablagerungen; der Untergrund ist geprägt durch Sande und Kiese.

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

Die aktuelle Nutzung des Geländes, ohne Berücksichtigung der nach B-Plan zulässigen Nutzungen, ist bestimmt von der bereits abgerissenen ehemaligen Tierzuchthalle, (teil-)befestigten Flächen sowie von Grünflächen.

Die nach den Festsetzungen des B-Plans Nr. 70.5 zulässigen Nutzungen sind noch nicht ins Werk gesetzt.



Abb. 4: Auszug Bayernatlas, Stand 17.10.2024.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### 1.1 KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Das Vorhabenkonzept vom 04.07.2024 wurde vom Stadtrat in Bezug auf die Gebäudevolumen, die Gebäudehöhen und die Nutzungen als Grundlage für die weiteren Planungen gebilligt.

Gemäß dem Vorhabenkonzept ist ein **Parkhaus** mit privaten Stellplätzen, Parkflächen für Park+Ride-Nutzer und einem Mobilitätskonzept in Verbindung mit der angrenzenden Wohnbebauung geplant. Das Parkhaus bildet eine klare Stadtkante und dient u.a. als Schallschutz für die umliegende Bebauung. Im Erdgeschoss werden außerdem Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, damit die Erdgeschosszone städtebaulich gesehen mit der Umgebung interagieren kann.

Im Osten des Parkhauses ist ein **Hotel** mit einer dreieckigen Grundform und einer markanten Gebäudehöhe von 39,50 m bis Oberkante Attika (wirksame Höhe) geplant. Die tatsächliche Höhe inkl. technisch notwendiger Aufzugsüberfahrt beträgt 41,50 m. Das geplante Solitärgebäude steht mit einer klaren Trennung neben dem Parkhausvolumen und kann die Umgebung mit Hilfe seiner besonderen Grundform gut fassen. Außerdem lässt die dreieckige Grundform das Gebäude schmäler und somit eleganter wirken. Im Erdgeschossbereich des Hotels ist neben der Hotellobby auch ein Café vorgesehen, welches den neuen Platz nordöstlich des Hotels bespielt. Es ist neben Konferenzräumen und den Hotelzimmern auch eine Rooftop-Bar im obersten Stockwerk des Hotels geplant.

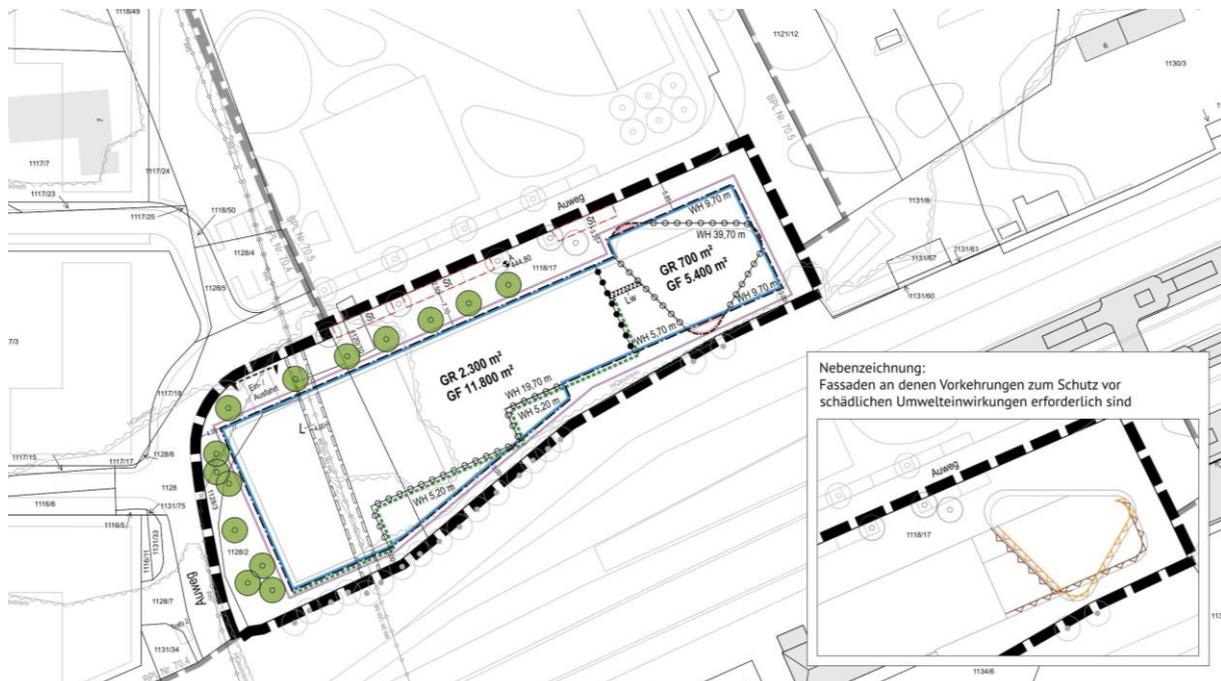
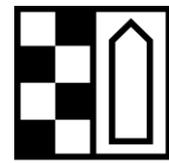


Abb. 3: Auszug aus Planzeichnung 1. Änderung B-Plan Nr. 70.4.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### **1.2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG**

Die Ziele des Umweltschutzes sind in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen niedergelegt. Maßgebliche gesetzliche Grundlagen sind das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist sowie das bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Als fachplanerische Grundlagen wurden die integrierten Umweltziele des Regionalplans für die Region 15, Donau-Iller (i.d.F. der Gesamtfortschreibung, Beschluss vom 05.12.2023) herangezogen. Des Weiteren wurden die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern mit Stand 01.06.2023 in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Günzburg/Leipheim im Regierungsbezirk Schwaben als Oberzentrum eingestuft und befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im bayerischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Ulm/ Neu-Ulm in der Region Donau-Iller. Als einschlägige Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minimierung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Die Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten.

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

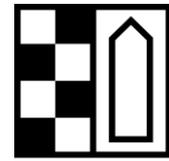
Die Regionalplanung sieht vor, die bestehende Bahnverbindung von Günzburg in Richtung Ulm/ Neu-Ulm sowie in Richtung Nordosten nach Donauwörth auszubauen. Mit dieser Zielsetzung wird der Impuls gegeben, städtebaulich das Bahnhofsumfeld aufzuwerten.

Im Projektumgriff – flächengleich westlich der Günz und nördlich des Auwegs (Volksfestplatz) - sind Natura2000-Gebiete ausgewiesen:

SPA DE 7428-471 „Donauauen“ –)

FFH DE 7428-301 „Donauauen zwischen Thalfinger und Höchstadt“.

Für diese Gebiete wurde im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 70.4 und 70.5 eine Verträglichkeitsabschätzung gemäß §34 BNatSchG erstellt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele waren demnach auszuschließen.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### **2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

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

Dabei werden drei Stufen unterschieden:

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

Die Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt nach den Kriterien der Bestandsaufnahme – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft – gemäß Schritt 1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Stand 2021.

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

#### **2.1 SCHUTZGUT MENSCH**

##### Bestandsaufnahme und Bewertung

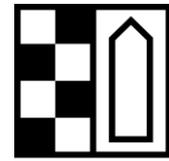
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.5 wird von der ehemaligen Tierzuchthalle und den Anlagen des P&R-Platzes geprägt. Im Westen begrenzt der Auweg das Gebiet, im Süden schließen sich die Bahnanlagen an und im Norden der Festplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.5 und damit auch der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 ist im Zustand ohne Bebauung im erheblichen Maße durch Geräusche des Schienenverkehrs von den südlich angrenzenden Gleisanlagen und dem Bahnhof der Deutschen Bahn belastet. Hierdurch wird die vorherrschende Geräuschsituation dominiert. Verkehrslärmetechnisch liegt das Planungsgebiet also im schalltechnischen Einwirkungsbereich des Bahnhofs. Zudem ist die nördlich am Hotelgebäude vorbeiführende Straße „Auweg“ hinsichtlich der neuen Planung in die schalltechnische Bewertung (Ingenieurbüro Kottermair, Altomünster) des Verkehrslärms zu beachten.

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

An dem geplanten Gebäude im Urbanen Gebiet (Hotel) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tag- und Nachtzeit um höchstens 9 dB(A) / 17 dB (A) überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden somit Tag/Nacht um höchstens 5 / 13 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen treten vor allem an den zur Bahn gerichteten Fassadenseiten auf. Somit sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der geplanten Nutzungen und damit für das Schutzgut Mensch einschl. der menschlichen Gesundheit vor Verkehrslärm notwendig.

An den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes werden die zulässigen Immissionsrichtwerte (für die Gebiete MU/MA) zur Tagzeit um mindestens 4,8 dB(A) und zur Nachtzeit



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

(lauteste Nachtstunde) um mindestens 1,2 dB(A) unterschritten. In Bezug zum Gewerbelärm entstehen somit keine Konflikte mit dem Schutzgut Mensch einschl. der menschlichen Gesundheit.

### Ergebnis

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

## **2.2 SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT**

### Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70.5 wurde überwiegend von den Flächen des P&R-Platzes eingenommen, von der inzwischen abgerissenen ehemaligen Tierzuchthalle sowie von der damaligen Baustelle für die Erneuerung der Eisenbahnüberführung. Hinzu kommen Freiflächen des Siedlungsbereichs (Biotopcodes P22, P5) und Gehölze (B212, B311, B312, B321) westlich der ehemaligen Tierzuchthalle. Entlang der Bahntrasse befinden sich abschnittsweise Säume, Ruderal- und Staudenfluren (Biotopcode K122).

Bei Durchführung der Planung des B-Plans Nr. 70.5 gehen alle Biotoptypen im Geltungsbereich verloren, insbesondere in dem für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 gegenständlichen Urbanen Gebiet, Teilbereich MU2, vgl. Abb. 1. festgesetzt sind das Anpflanzen von Laubbäumen (4 St. nordwestlich bzw. 3 St. östlich der Baugrenze im Fußgänger- Bereich sowie 3 Laubbäume am Südrand der öffentlichen Verkehrsfläche des Auwegs).

Im Jahr 2020 wurden im Rahmen der Erstellung der beiden Bebauungspläne ein Artenschutzbeitrag erstellt (Verfasser: Bio-Büro Schreiber). Bei den Fledermäusen war die westliche Umgebung (Günz und Donau-Auen-Waldstücke) als Jagdhabitat und Lebensstätte wesentlich interessanter. Die ehemalige Tierzuchthalle konnte nicht mehr untersucht werden; sie wurde Mitte Juni 2020 durch eine Explosion zerstört.

Vogelnachweise beschränkten sich auf Bereiche außerhalb des Umgriffs des B-Plans 70.5, auf das kleine Waldstück im Nordwesten sowie die beiden Flüsse.

Entlang der Bahnlinie wurden bei allen Begehungen Zauneidechsen beobachtet, meist jedoch nur einzelne Tiere. Ein Kleingärtner kannte Eidechsen als regelmäßig vorkommend. Das überplante Areal (B-Plan Nr. 70.5 bzw. 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4) ist für Eidechsen oder andere Reptilien weitestgehend ohne bis maximal von untergeordneter Bedeutung. Wertgebend sind lediglich die Ränder entlang der Bahn, auch wenn sie 2020 durch die Baumaßnahmen der Bahn zur Erneuerung der Eisenbahnunterführung stark gestört waren. In der Genehmigungsplanung Unterlage 10.3. der DB Netz AG, Stand 19.02.2016 sind denn auch zur Wiederherstellung verlorengegangener Lebensräume und als Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen die Maßnahmen A1 bis A4 ausgewiesen. Die Maßnahmenflächen A4 und A2 grenzen unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 70.5 bzw. an den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 heran.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

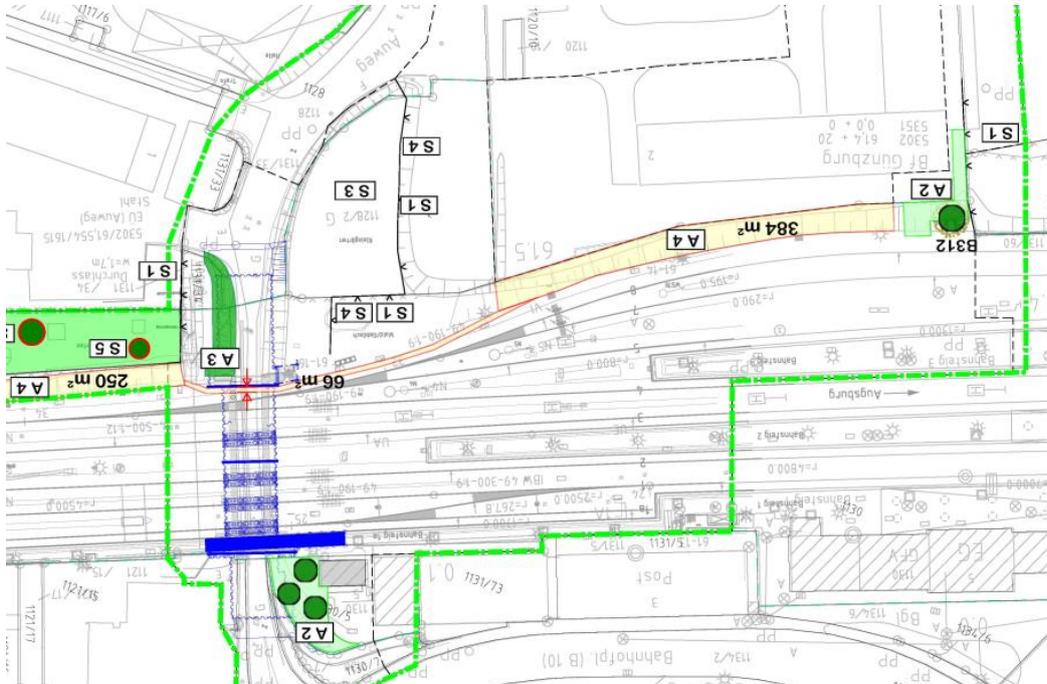


Abb. 4: Auszug aus Unterlage 10.3 vom 19.02.2016, Genehmigungsunterlage für eine Entscheidung nach § 28 AEG, Maßnahme A2 = Wiederherstellung BE und Pflanzung von Gehölzen, A4 = CEF-Maßnahme Anlage von Lebensraum für Zauneidechsen.

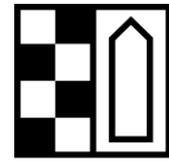
Mit Umsetzung des B-Plans Nr. 70.5 sind im Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 alle Grünflächen als verändert bzw. überbaut oder zumindest versiegelt anzusehen. Damit liegen innerhalb des Geltungsbereichs nur noch Bereiche **ohne oder allenfalls geringer Bedeutung** für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vor. (Hinweis: Die festgesetzten Pflanzungen von Laubbäumen sind gemäß Liste 1a des Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung als Einzelbaum, junge Ausprägung und damit als Lebensraum geringer Bedeutung einzuordnen). Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 sind keine geschützten Tier- und Pflanzenarten betroffen. Ein Einwandern von Zauneidechsen ist mangels Eignung der Flächen des B-Plans unwahrscheinlich.

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

Durch die geplante Änderung kommt es zu keinen weiteren Verlusten an Biotop- und Grünflächen. Soweit bisher Anpflanzungen von Laubbäumen festgesetzt sind, können diese an anderer Stelle neu festgesetzt werden.

### Ergebnis

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten; mögliche Beeinträchtigungen werden als **gering** eingestuft. Die Negativwirkungen können durch die Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen (wie Pflanzgebote) und artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung reduziert werden.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### 2.3 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

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

Mit Realisierung der mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 70.5 zulässigen (baulichen) Nutzungen liegen Vorbelastungen der lokalklimatischen Funktionen vor. Mit den in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 festgesetzten Pflanzungen von Laubbäumen ergänzen und der Begrünung der Südfassade des Parkhauses ist eine gewisse Ausgleichsfunktion gegeben. Der Baumbestand der Donau-Auen im Westen und Osten wirkt sich luftreinigend- und kühlend auf die Umgebung aus. Die Strömungsluft der Günz und der Donau hat ebenfalls eine kühlende Wirkung auf die Umgebung und stellt somit eine klimatisch wirksame Luftaustauschbahn dar.

Insgesamt wird in Hinsicht auf das Schutzgut Klima und Luft ist die Bedeutung des B-Plangebiets **gering**.

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

Vorhabenbedingt kommt es zu keiner Erhöhung des Versiegelungsgrads. Die festgesetzten Anpflanzungen von Laubbäumen werden an anderer Stelle verwirklicht.

#### Ergebnis

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

### 2.4 SCHUTZGUT LANDSCHAFT

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Mit Realisierung der mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 70.5 zulässigen (baulichen) Nutzungen liegen keine landschaftlichen Elemente oder Grünflächen mit Bedeutung für das Landschaftsbild oder die landschaftsbezogene Erholung mehr vor.

Die in der weiteren Umgebung (nördlich) verlaufen verschiedene Rad- und Wanderwege wie der „Donauradweg“, die „Donauroute“ (D-Route 6), die „Schwäbische Kartoffel-Tour“ und der „Günztal-Radweg“ bleiben unberührt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 hat **keine** Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

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

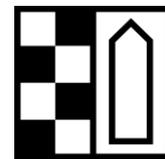
Das Plangebiet soll in ein übergeordnetes grünordnerisches Gesamtkonzept integriert werden, das eine nachhaltige Aufwertung und Ergänzung der städtischen Grün- und Erholungsräume zum Ziel hat.

#### Ergebnis

Verfasser: Grünplan GmbH

Stand: 15.11.2024

Seite 11 von 20



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft einschl. der landschaftsbezogenen Erholungen sind mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 **keine Negativwirkungen** zu erwarten.

### 2.5 SCHUTZGUT BODEN

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Falls noch Böden mit Bodenentwicklung anstehen, gehen diese bei Umsetzung der mit dem B-Plan Nr. 70.5 zulässigen Nutzung flächendeckend verloren. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70.5 befanden sich keine Bodendenkmäler.

Damit ist die Bedeutung des Standorts im Hinblick auf das Schutzgut Boden nur noch als **gering** einzustufen.

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

Die geplanten Festsetzungen führen gegenüber den bereits mit dem B-Plan Nr. 70.5 zulässigen Nutzungen und Überbauungen zu keinen zusätzlichen Einbußen bei den Bodenfunktionen.

#### Ergebnis

Aufgrund der bereits zulässigen, flächendeckenden, Nutzungen im Geltungsbereich des 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 sind **keine weiteren Negativwirkungen** auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

### 2.6 SCHUTZGUT WASSER

#### Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 liegt wie der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 70.5 außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, aber in weiten Teilen innerhalb des HQextrem. Es liegt ein wassersensibler Bereich mit hohen Grundwasserständen vor. Das Gebiet um den Auweg gilt als wassersensibler Bereich.

Im Ausgangszustand, P+R-Platz und Tierzuchthalle, ist wegen des vorhandenen bereits hohen Versiegelungsgrades die Versickerungsfunktion bereits stark beeinträchtigt. Aufgrund dieser Vorbelastung und der mit den Festsetzungen des B-Plans Nr. 70.5 zulässigen Nutzungen und weiteren Überbauungen ist die Bedeutung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 für das Schutzgut Wasser als **gering** einzustufen.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung



Abb. 5: Hochwassergefahrenflächen (HQextrem: hellblaue Hinterlegung; HQ100: dunkelblaue Schraffur).

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (also zwar außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, aber innerhalb einer Fläche der Gefahrenkarten für HQextrem).

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

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

### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **gering** einzustufen.

## **2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER**

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



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

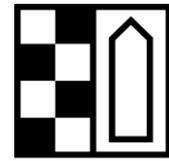
### **2.8 WECHSELWIRKUNGEN**

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht gegeben. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb sowie in der Umgebung des Plangebietes der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4.

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Erfolgt die Umsetzung der Planung nicht, bleibt voraussichtlich die aktuell praktizierte Nutzung bzw. Nicht-Nutzung, als die Brachfläche der ehemaligen Tierzuchthalle und die westlich gelegenen Parzellen, erhalten. Werden die mit den im B-Plan Nr. 70.5 zulässigen Nutzungen verwirklicht, ergeben sich gegenüber den geplanten Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 keine darüber hinaus gehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

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



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### **4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUM AUSGLEICH UND ZUM ERSATZ ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

#### **4.1 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

##### Immissionsschutz

Mit dem Planungsvorhaben treten geänderte gewerbliche Lärmemissionen durch das Parkhaus und die geplanten gewerblichen Nutzungen, wie das Mobilitätszentrum, Nahversorgungszentrum, Bäckerei, und Hotel mit Café und Außengastronomiefläche auf.

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair, Altomünster, werden im Geltungsbereich der Planänderung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Urbanes Gebiet durch den Verkehrslärm teilweise überschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm (Bahnhof Günzburg) können durch bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem wurde die aktive Schallschutzmaßnahme (s.u.) zwischen dem Parkhaus und dem Hotelkomplex festgesetzt.

##### Schutzgut Mensch

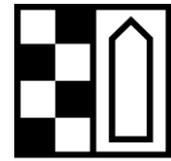
- Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten.
- An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- Im Baugebiet (MU) ist ein Schallschutzriegel zu errichten, der aus einer lückenlosen Verbindung von Baukörpern und gebäudehohen Schallschutzwänden besteht. Hierbei sind Schallschutzwände mit Bauteilen auszuführen, die innerhalb der jeweiligen Gesamtkonstruktion für das schwächste flächenhafte Bauteil und auch insgesamt eine Schalldämmung von mindestens 30 dB gewährleisten.
- Das Erdgeschoß des Parkhauses ist schallabsorbierend auszukleiden.
- Die auf der Nord- und Westseite zwischen den Fassadenbauteilen liegenden Öffnungen sind mit einer vorgelagerten Prallscheibe zu versehen.
- Schutzbedürftige Räume sind entsprechend mit ihren Grundrissen zu orientieren oder es ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen, ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung.
- Zum Schutz vor Gewerbelärm sind Lkw-Anlieferungen entlang des Auwegs auf den Zeitraum zwischen 7 und 20 Uhr zu begrenzen. Die Nutzung von Außengastronomieflächen ist nur zur Tagzeit von 6 bis 22 Uhr zulässig.

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

Verfasser: Grünplan GmbH

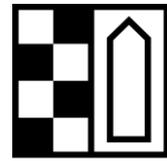
Stand: 15.11.2024

Seite 15 von 20



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

- Das Anpflanzen von Laubbäumen westlich und nördlich des Parkhauses wird festgesetzt. Ebenso werden eine Begrünung der Südfassade des Parkhauses sowie eine extensive Dachbegrünung für die Dächer von Hauptgebäuden festgesetzt.  
Die Pflanzungen sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten und bei Verlust oder Ausfall spätestens innerhalb eines Jahres durch Pflanzung gleicher Art und Anzahl zu ersetzen.
- Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechend ist der Besatz der Gehölze durch besonders bzw. streng geschützte Arten, vor allem durch Fledermäuse und Vögel, im Vorgriff von Baumfällungen auszuschließen (durch Überprüfung einer fachkundigen Person). Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Gehölzfällungen sind nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG i.V. mit Art. 16 BayNatSchG).  
Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die R SBB Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen – Ausgabe 2023 für die Anlage von Straßen Teil 4 sind in der jeweils gültigen Fassung bei allen Bauarbeiten im Bereich von Bäumen zu beachten.
- Vermeidung Vogelschlag an Glasflächen: Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge, Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. sowie gläserne Lärmschutzwände sind in ausreichend engem Abstand mit nichttransparenten Markierungen, Mustern, Netzen oder Gittern zu versehen oder in mattieren Glas auszuführen. Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. (vgl. BAYLFU 2019 und Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Beschluss 21/01 vom 19.02.2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“).
- Die Verwendung engstrebiger Gullyroste mit einem Strebenabstand von max. 1,6 cm wird zur Vermeidung tierökologischer Fallen für Amphibien und Reptilien empfohlen. Licht- und Lüftungsschächte sollten mit engmaschigen Abdeckgittern mit einer Maschenweite von max. 0,5 cm versehen werden.
- Zauneidechsen: Während der Baumaßnahmen sind Amphibienschutzzäune aufzustellen. Diese müssen durchgehend und geschlossen sein und regelmäßig auf Intaktheit kontrolliert werden.
- Es ist zu prüfen, ob an den neuen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter und -fledermäuse eingebaut werden können. Im Zuge der Fassadengestaltung sind Möglichkeiten zur Anbringung von Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben und Mauersegler zu prüfen.
- Art. 11a BayNatSchG erfordert eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Die Außenbeleuchtung sollte so dimensioniert werden, dass nur die Zuwegungen, die Parkplätze, die Wegebeläge und die Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte unterbleiben. Günstig sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen im UV-armen Lichtspektrum (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o. a.). Sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im privaten-, als auch im öffentlichen Raum) sollen zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung so gewählt



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

werden, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale LEDs = unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2.300 Kelvin).

Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist.

Die Empfehlungen des Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlung für Kommunen, September 2020, sind zu beachten.

**Beeinträchtigungen des Schutzguts liegen nicht vor, ebenso keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.**

**Als Bestandteil eines Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.**

### Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen für die Dächer von Hauptgebäuden
- Festsetzungen zur Fassadenbegrünung.

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

### Schutzgut Landschaft

- Festsetzung von Fassadenbegrünungen und Baumpflanzungen.

Bei Durchführung der vorgenannten Maßnahmen ergeben sich keine Negativwirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

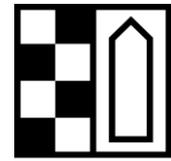
### Schutzgut Boden

- Stellplatzflächen ebenerdiger Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrassen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten.

Infolge der bereits zulässigen Nutzungen und Überbauungen ergeben sich keine weitergehenden Maßnahmen zum Bodenschutz.

### Schutzgut Wasser

- Hochwasserangepasste Bauweise auf die Höhe von 444,20 m ü. NN; die Öffnungen aller Gebäude müssen oberhalb der vorgegebenen Höhenkote liegen und die Gebäudekörper unterhalb sind wasserundurchlässig auszuführen.
- Teilweiser Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Wegen und Stellplätzen.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben.

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

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich nicht.

## **4.2 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Eine Bebauung des Areals ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70.5 möglich.

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

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

## **4.3 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Anlass der Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 70.4 und Nr. 70.5 war die Sicherung der Entwicklung eines zentrumsnahen Wohngebiets im Bereich zwischen dem Bahnhof und der Mündung der Günz in die Donau.

Das Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung wird mit der 1. Änderung des B-Plan Nr. 70.4 (Parkhaus und Hotel) weiterhin verfolgt und gewahrt.

Standortalternativen liegen nicht vor.

## **5. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)**

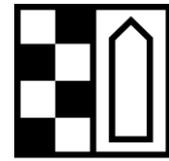
Gemäß § 4c BauGB ist die Stadt verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen und sollen durch eine fachlich geeignete Person begleitet werden.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### **6. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ANGABENZUSAMMENSTELLUNG**

Für die 1. Änderung des B-Plan Nr. 70.4 wird mit dem vorgelegten Umweltbericht eine verbal-argumentative Darlegung der Sachverhalte mit anschließender Bewertung des Ist-Zustandes (das sind die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plan Nr. 70.5) und der Vorhabenswirkungen vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist sachangemessen. Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung liegen nicht vor. Ebenso liegen keine Informationsdefizite vor.



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### 7. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 werden die umweltbezogenen Auswirkungen auf die potentiell von der Planänderung betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden:

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

Die 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4 betrifft den südlichen Bereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ mit der Vorhabens- und Erschließungsplanung für eine Parkhaus und das Hotel. Insofern sind die dortigen Festsetzungen Ausgangspunkt der Betrachtungen im Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4.

Für das **Schutzgut Mensch** ist bereits ein Urbanes Gebiet MU festgesetzt. Hier sind **keine weitergehenden erheblich nachteiligen Umweltwirkungen** zu erwarten. Durch eine auf die vorbelastende Geräuschsituation abgestimmte Bebauung mittels eines Schallschutzriegels und weiteren Festsetzungen zur Grundrissorientierung für besonders schutzbedürftige Räume werden die von Süden (Bahn) her erfolgenden Schallimmissionen erheblich gemindert und es werden Areale geschaffen, in denen Geräuschsituationen wie in üblichen städtischen Räumen vorherrschen. Zur Vermeidung von unzulässigen Gewerbelärm werden die Anlieferung und die Nutzung der Außengastronomieflächen auf den Zeitraum bis 20 Uhr bzw. 22 Uhr beschränkt.

Beim **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** sind im Abgleich mit der im B-Plan Nr. 70.5 bereits zulässigen Nutzung bzw. Überbauung **keine weiteren Beeinträchtigungen** des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt gegeben. Es sind die Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen (wie das Gebot der Anpflanzung von Laubbäumen) und artenschutzrechtlich begründeter Maßnahmen getroffen. Es werden keine eingriffsrechtlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima und Luft** werden **nicht erwartet**.

Beim **Schutzgut Boden** sind ebenfalls keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Zusätzliche Versiegelungen (durch Verkehrs- und Gebäudeflächen) sind nicht vorgesehen.

Auch beim **Schutzgut Wasser** ergeben sich **keine erheblich nachteiligen Auswirkungen**. Elemente zum vorbeugenden Schutz gegen Hochwasser sind Gegenstand der 1. Änderung des B-Plans Nr. 70.4.

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