



DB AG - DB Immobilien
Barthstraße 12 | 80339 München

Stadt Günzburg
Schloßplatz 1
89312 Günzburg

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement



Allgemeine Mail-Adresse:
ktb.muenchen@deutschebahn.com

Aktenzeichen: **TÖB-BY-24-188561**

30.09.2024

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom: E-Mail von [REDACTED] / vom 19.08.2024

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“ der Stadt Günzburg

Geltungsbereich: Gemarkung Günzburg, Fl. Nr.: 1128/2, 1120/10 (TF), 1128/3 (TF), 1118/17 (TF)

**Bahnstrecke 5302 / Augsburg – Ulm / ca. 61,55 – 61,72 Bahn-km / rechts der Bahn
Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

Bei der geplanten Bauleitplanung sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

1. Infrastrukturelle Belange

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der geplanten Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzer
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler





Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EiTB) zu beachten.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB InfraGO AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeangepassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind und einer eventuellen Verankerung im Gleisbereich oder im Druckbereich der Gleisanlage nicht zugestimmt werden.

Eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebs durch die Bauarbeiten ist auszuschließen. Diese ist ausgeschlossen, wenn - auch im ungünstigsten Fall - Maschinen, Geräte, angeschlagene Lasten, Baustoffe, Schalungselemente, Gerüstteile, etc. den Mindestabstand von 4,50 m zur nächstgelegenen Schiene nicht unterschreiten können. Dabei sind beispielsweise auch unbeabsichtigte Bewegungen von Maschinen oder Lasten zu berücksichtigen.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Gegenüber den stromführenden Teilen der Oberleitungsanlagen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen gemäß den VDE-Richtlinien einzuhalten.

Die Standfestigkeit der angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch die künftige Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Ein Schutzabstand von mindestens 5,00 Metern zur Fundamentaußenkante muss eingehalten werden. Bei Grabarbeiten innerhalb des Umkreises von 5,00 Metern um die Oberleitungsmasten ist ein Standsicherheitsnachweis durch einen EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen.

Der erforderliche Schutzabstand zu aktiven Teilen der Oberleitungsanlage darf von Maschinen, Geräten, angeschlagenen Lasten, Baustoffen, Schalungselementen, Gerüstteilen, etc. nicht unterschritten werden. Dabei sind beispielsweise auch unbeabsichtigte Bewegungen von Maschinen oder Lasten zu berücksichtigen.



Kann eine Gefährdung des Eisenbahnbetriebs und/oder eine Unterschreitung des Schutzabstands zu aktiven Teilen der Oberleitungsanlage nicht sicher ausgeschlossen werden, dürfen die Bauarbeiten nur im Rahmen einer Betriebs- und Bauanweisung (Beta) durchgeführt werden.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Kontakt: E-Mail: SIPLA-AVI-ULM@deutschebahn.com, Tel.: 01523/7589563, 0170/6357061, 01523/7481589.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen muss für die DB AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger, jederzeit täglich rund um die Uhr gewährleistet sein auch während der Baumaßnahme.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Die Entwässerung der Fläche ist so zu planen, dass kein Oberflächenwasser zum Bahndamm hinströmen kann. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Eine Durchfeuchtung der Bahnanlage muss auf Dauer verhindert werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). In diesem Zusammenhang weisen wir insbesondere darauf hin, dass sich in dem o. g. Bereich zwei Durchlässe (DL) befinden. Durch die Bebauung darf deren Funktion in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass sich im näheren Umfeld Streckenfernmelde- und Bahnhofskabel der InfraGO AG befinden. Daher ist rechtzeitig vor Baubeginn zwingend eine Kabeleinweisung bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu beauftragen (Ansprechpartner siehe Adressenliste). Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

Bitte teilen Sie schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungsnummer (2024021807) den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mit. Bitte nutzen Sie dafür das beigefügte Formular „Beantragung örtliche Kabeleinweisung“ und senden dieses ausgefüllt an: DB.KT.Trassenauskunft-TK@deutschebahn.com

Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel“ sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben. Ohne eine unterschriebene Vorlage dieser Dokumente bei der DB Kommunikationstechnik GmbH darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.



Der gewöhnliche Betrieb dieser Kabelanlagen einschließlich der Maßnahmen zu Wartung, Entstörung und Instandhaltung dürfen keinesfalls behindert oder beeinträchtigt werden. Ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,00 m muss eingehalten werden. Die Kabelanlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen immer frei zugänglich sein auch während der Bauphase. Bei Kreuzungen sind die Kabelanlagen grundsätzlich zu unterkreuzen. Die Maßnahmen an Kabelanlagen (Sicherungsmaßnahmen, Verlegearbeiten etc.) müssen rechtzeitig vor Baubeginn beauftragt werden (siehe beigefügte Adressenliste). Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern. Auf Strafverfolgung bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Kabellage des angefragten Bereichs sowie die Adressenliste der DB Kommunikationstechnik GmbH entnehmen Sie bitte dem Schreiben.

Die Gültigkeit der Betreiber Auskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 24 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiber Auskunft erneut einzuholen. Dies gilt ebenso für Maßnahmen außerhalb des in der Zeichnung genau abgegrenzten Bereiches.

Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der DB InfraGO AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebene Kabel und Leitungen aus, so ist umgehend die Deutsche Bahn AG zu informieren.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlichen zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzustellen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Eventuell anfallende Kosten für zusätzlichen Vegetationsrückschnitt werden durch die DB nicht übernommen.

Baumaschinen und Baugeräte, sowie Erdaushub und Baumaterialien dürfen nicht auf Bahngrund zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaschinen, Baugeräten, sowie von Erdaushub und Baumaterialien entlang der Bahnlinie sind so vorzunehmen, dass sie unter keinen Umständen in den Gefahrenbereich der Gleise (durch Verwehungen bzw. Ausschwenkungen) gelangen.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die



mindestens 10 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB AG zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Fahrbahn (I.NA-SW-N-ULM-IF), Herr Mathias Krock, Schillerstr. 30a, 89077 Ulm, E-Mail: Mathias.Krock@deutschebahn.com, Tel.: 016097446764, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Mietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Wir weisen darauf hin, dass sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche für Zauneidechsen vom Projekt G.016178102 befindet. Bitte beachten Sie, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden darf und unverändert erhalten werden muss.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.



2. Immobilienrelevante Belange

In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weisen wir darauf hin, dass die Abstandsflächen gemäß § 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.

Die o. g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand, der durch die DB Immobilien, als von DB InfraGO AG bevollmächtigtes Unternehmen verkauft wurde. Auf den Kaufvertrag inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen (Fl. Nr.: 1128/2, Gemarkung Günzburg) handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Eine Überplanung planfestgestellter Betriebsanlagen der Eisenbahn ist grundsätzlich rechtswidrig. Die Planungshoheit für diese Betriebsanlagen der Eisenbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ist im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen.

Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor ob auf den betroffenen Flurstücken / Baugrundstück Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG oder mit Ihr nach § 15 AktG verbundener Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen, etc.) bestehen (Grundbuchauszüge o.ä.). Sämtliche bestehende Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch, soweit sie nicht dinglich gesichert sind - sind vom Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Es wurde im Rahmen der Stellungnahme zum Verfahren jedoch nicht abschließend geprüft, ob DB-Rechte auf den Baugrundstücken vorliegen. Liegt ein entsprechender Sachverhalt vor, so sind die Unterlagen durch den Bauherrn entsprechend aufzubereiten und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

3. Sonstiges

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflage vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Satzungsbeschluss zu übersenden.



Für Fragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich an [REDACTED]

Mit freundlichen Grüßen
DB AG - DB Immobilien



Anlagen:

- Kabellageplan
- Adressenliste
- Formular „Beantragung örtliche Kabeleinweisung“

Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiter:innen (Vor- und Nachname, Unterschrift, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>





Eisenbahn-Bundesamt, Arnulfstraße 9/11, 80335 München

Stadt Günzburg
Stadtbauamt

Schloßplatz 1
89312 Günzburg

Per E-Mail:

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

65195-651pt/013-2024#677

Betreff: Günzburg - 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 "Zwischen Auweg und Günz"

Bezug: Ihr Schreiben vom 19.08.2024

Anlagen: -

Sb1-mue-nrb@eba.bund.de

Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de

Datum: 12.09.2024

EVH-Nummer:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 19.08.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“ berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie 5302 Augsburg – Neu-Ulm unmittelbar südlich an den im Planungsumgriff befindlichen Flurstücken vorbeiführt.

Hausanschrift:
Arnulfstraße 9/11, 80335 München
Tel.-Nr. +49 (89) 54856-0
Fax-Nr. +49 (89) 54856-9699
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Nach Prüfung der mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen handelt es sich bei den antragsgegenständlichen Flurstücken mit hoher Wahrscheinlichkeit um Grundstücke, welche eine Betriebsanlage einer Eisenbahn sind bzw. auf dem sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn befinden. In diesem Fall würden die Flurstücke dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterfallen.

Da das Eisenbahn-Bundesamt als Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde der Eisenbahnen des Bundes über keine Grundstücksverzeichnisse der Eisenbahnen des Bundes verfügt, kann anhand der vorliegenden Planunterlagen nicht abschließend geprüft werden, ob und welche gewidmeten Bahnanlagen in diesem Bereich direkt betroffen sind. Diese Prüfung obliegt dem zuständigen Eisenbahninfrastrukturunternehmen.

Für eine abschließende Stellungnahme bitte ich diesbezüglich um zeitnahe Übersendung der Stellungnahme der DB AG zu meiner Information, sobald Ihnen diese vorliegt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Günzburg, 20. September 2024, Az. 6102

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange
an der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und
Günz“ durch die Stadt Günzburg**

**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -
(Scopingverfahren)**

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorhabenkonzept vom 03.07./04.07.2024**

Die Stadt Günzburg hat die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“ beschlossen. Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses mit Hotel nördlich des Bahnhofs, im Bereich der ehemaligen Tierzuchthalle, geschaffen werden.

Die Änderung umfasst den südlichen Geltungsbereich des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“. Dieser Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70.5 soll mit Bekanntmachung der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 70.4 aufgehoben werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum vorliegenden Vorhabenkonzept wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Das Vorhabenkonzept sieht die Errichtung eines Hotels und eines Parkhauses als öffentliche Quartiersgarage mit Mobilitätszentrale und Gewerbeflächen vor.

Dabei bildet das Parkhaus als sechsgeschossiger Riegel (ca. 19,50 m Wandhöhe) eine Abgrenzung zwischen den Gleisanlagen der Bahnlinie Ulm-München und dem nördlichen Wohnquartier „Günz-Donaupark“. Den östlichen Abschluss des Parkhausgebäudes bildet ein ca. 39,50 m hoher Hotelurm, der als prägnanter Solitär am nördlichen Bahnhofsvorplatz seinen Platz einnimmt.

Die geänderte Planung hat Auswirkungen auf die bisherige schalltechnische Untersuchung zum Verkehrs- und Gewerbelärm. Mit dem Vorhaben treten ferner geänderte Lärmemissionen durch das Parkhaus, den gewerblichen Nutzungen sowie ggf. von oberirdischen Parkplätzen auf.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das bestehende Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 70.5 an die geänderten Planungsabsichten anzupassen und es ist aufzuzeigen, ob und inwiefern die bestehenden Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet, im verbleibenden Bebauungsplan Nr. 70.5, als auch im Bebauungsplan Nr. 70.4 (Nähe zum Parkhaus mit Zu- und Abfahrt) anzupassen oder zu erweitern sind



sowie die Vorgaben der TA Lärm hinsichtlich Gewerbelärm, einschließlich Parkhaus und Parkplätze, eingehalten werden. Die erforderlichen zusätzlichen oder geänderten Schallschutzmaßnahmen, die sich aus dem angepassten Lärmgutachten ergeben, sind im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen eine bauliche Verdichtung der bereits versiegelten Flächen nördlich des Bahnhofs. Es sind keine Biotope oder Schutzgebiete von dem geplanten Vorhaben betroffen.

Jedoch gibt es Zweifel gegenüber dem insgesamt ca. 41,50 Meter hohen Hotelurm, der durch seine Höhe alle anderen Gebäude in der Umgebung überragt und die Blickachse Donau – Günzburger Altstadt, auch im Hinblick auf die 2029 stattfindende Landesgartenschau, empfindlich stört. Neben den Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild muss von Seiten der unteren Naturschutzbehörde (uNB) auch darauf hingewiesen werden, dass sich das geplante Hotelgebäude in kurzer Distanz zum Stadtrand und zu sehr sensiblen ökologischen Naturräumen und Schutzgebieten (FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet / Landschaftsschutzgebiet / Bannwald) befindet. Durch die Nähe der Donau ist das Gebiet eine wichtige Zugachse für viele ziehende Vogelarten.

Das Vorhabenkonzept zeigt ein großflächig verglastes Gebäude. Es ist davon auszugehen, dass auch bei weiteren, finalen Planungen viel Glas für ein derartiges Vorhaben verwendet wird, da das Gebäude einer modernen Ästhetik entsprechen soll.

Hier gilt zu bedenken, dass zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen diesbezüglich die nach aktuellem Stand der Wissenschaft bekannten Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen sind (siehe z.B. „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben, Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten).

Ein weiteres Problem stellt im Zusammenhang mit großen beleuchteten Glasfronten auch die Außenbeleuchtung des Hotels und der Tiefgarage (Werbewirkung / Attraktionswirkung) dar, welche eine starke Lockwirkung auf nachtaktive Insekten ausübt. Dies kann dazu führen, dass wichtige Futterressourcen für nachtaktive Tiere (Fledermäuse) nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung ist daher bereits bei der Planung des Gebäudes der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen, StMUV zu beachten. Besonders zu berücksichtigen ist hierbei, dass das Licht nur zweckgebunden eingesetzt wird und nicht in die freie Landschaft abstrahlt. Die Lichtintensität ist hier sinnvoll auf ein Minimum zu begrenzen sowie nach oben abzuschirmen. Eine ständige Außenbeleuchtung ist zu vermeiden. Eine Lichtfarbe von maximal 3000 Kelvin mit geringstmöglichem Blauanteil wird empfohlen.

Zu detaillierteren Punkten des Vorhabens kann aktuell aus naturschutzfachlicher Sicht keine Stellung bezogen werden, da relevante Unterlagen wie ein ausgearbeiteter Umweltbericht und eine vorhabenbezogene Satzung noch nicht vorliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass die für das geplante Teilgebiet geforderten Unterlagen bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan „ehemalige Tierzuchthalle“ ausgearbeitet wurden und evtl. partiell fortgeschrieben werden können.

Abschließend wird zur Beachtung im weiteren Planungsverfahren darauf hingewiesen, dass einer qualifizierten Freiraumplanung im Plangebiet eine besondere Bedeutung zukommt. Eine Begrünung mit heimischen Laubgehölzen wird empfohlen.

Die im Umweltbericht des zugrunde liegenden Bebauungsplans „ehemalige Tierzuchthalle“ aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (saP-Art Eidechse auf der südlich angrenzenden Fläche) sind im Rahmen der Fortschreibung zwingend zu berücksichtigen und bei der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70/4 „Zwischen Auweg und Günz“ auszuarbeiten und festzusetzen.

Der Anlage von Brutplätzen für Gebäudebrüter (Mehlschwalbe, Mauersegler) aber auch Fledermausquartieren oder Habitate und Strukturen für die Zauneidechse (Vorkommen an der Bahn) kommt eine besondere Bedeutung zu. Entsprechende Vorgaben hierzu im weiterführenden Planverfahren wären wünschenswert. Wertvolle Habitate für bedrohte Arten könnten entwickelt und verbessert werden. Gerade im Übergangsbereich zur Günz und zur Donau mit ihren begleitenden Auwäldern besteht hier großes Entwicklungspotential.

Wasserrecht und Bodenschutz

Wasserschutzgebiete sind von dem geplanten Vorhaben nicht berührt.
Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz

Im Bereich der Bebauungsplanänderung befand sich eine Planung eines Notbrunnens nach dem Wassersicherstellungsgesetz für den Verteidigungsfall. Die Planung wurde jedoch nicht konkretisiert oder mit einem Verpflichtungsbescheid gesichert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ hatte das Bayerische Landesamt für Umwelt der Aufstellung zugestimmt und den Neubau eines Notbrunnens in diesem Bereich ausgeschlossen.

Es ist aber dennoch bezüglich der Planung eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Umwelt erforderlich. Ansprechpartnerin ist Frau Babett Biedermann, Außenstelle Hof, Referat 95 Wasserversorgungsanlagen, Koordinierung, Strategien, Tel. 09281-1800-4946.

Überschwemmungsgebiete

Das geplante Vorhaben liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ extrem (~ HQ 1000). Die Begründung zur geplanten Bebauungsplanänderung muss auf die in § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) genannten Belange eingehen.

§ 78b WHG: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten:

(1) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Absatz 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Absatz 2 oder Absatz 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind; dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist.

1. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;
2. außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen

Es wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf die Erkenntnisse des Baugrundgutachtens, welches im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“ erstellt worden ist, zurückgegriffen wird.

Nach dem Beschluss des Bayerischer Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222, kommt der Erschließungskonzeption, insbesondere auch für das Niederschlagswasser, für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung eine ganz besondere Bedeutung zu. Ein fehlendes oder fehlerhaftes Entwässerungskonzept führt dazu, dass der Bebauungsplan ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit aufweist und damit einer gerichtlichen Prüfung nicht standhält. Hierzu ist dieser abwägungserhebliche Gesichtspunkt sachverständig aufzuklären. Es ist klar aufzuzeigen, wie die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung erfolgen soll.

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben. Diese Forderungen stützen sich auf § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel), Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und § 5 Abs. 1 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung gefördert, sondern ein aktiver Beitrag zum überragend wichtigen Hochwasserrückhalt geleistet.

Nach Artikel 44 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) gilt:

„Zur Minderung von Hochwasser- und Dürrefahren sollen Staat und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben hinwirken auf

1. Erhalt und Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden,
2. dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser,
3. Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und Wasserspeicherung“.

Für Staat und Gemeinden stellt eine Soll-Vorschrift in der Regel ein „Muss“ dar. Deshalb ist das Gebot einer Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in der Regel zwingend festzusetzen, soweit dies im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse möglich bzw. im Gewerbegebiet nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes unmöglich ist.

Ergänzende Hinweise hierzu:

- Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Hierauf soll hingewiesen werden.
- Einleitungen von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beachtet werden.

Abwehrender Brandschutz

Seitens der Brandschutzdienststelle besteht mit dem Vorhabenkonzept generell Einverständnis.

Das Vorhabengebiet kann von der Feuerwehr ausschließlich über den Auweg erreicht werden. Die Zufahrt zum Auweg unter der Bahnlinie hindurch ist für Großfahrzeuge nicht möglich.

Der Auweg ist im Rahmen eines Hochwassers HQ 100 in der Regel noch passierbar. Sollte es jedoch zu extremen Hochwasserlagen wie zuletzt im Juni 2024 kommen, so weist die Feuerwehr vorsorglich bereits im Rahmen der Bauleitplanung darauf hin, dass der Auweg bei einem HQ extrem ggf. nicht mehr passierbar ist, der Ausfall des Auweges als einzige Zufahrt wirkt sich negativ auf eine Menschenrettung oder wirksame Löschmaßnahmen durch die Feuerwehr aus.



HQ 100

Bildquelle: Bayernatlas Naturgefahren Hochwasser



HQ Extrem

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorhabenkonzept vom 03.07/04.07.2024 -**

**1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“
durch die Stadt Günzburg“**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 20. September 2024

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

LANDRATSAMT GÜNZBURG · Postfach 200157 · 89308 Günzburg

per Email

Stadt Günzburg
Stadtplanung [REDACTED]
Schloßplatz 1
89312 Günzburg

Landratsamt Günzburg
Bereich FB33

[REDACTED]
gesundheitsamt@landkreis-guenzburg.de

Günzburg, 26.08.2024

Stellungnahme zur Bauleitplanung „Zwischen Auweg und Günz“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihre E-Mail vom 19.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die folgende Einschätzung des Gesundheitsamtes Günzburg bezieht sich auf die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes in dem das Flurstück mit der Fl.-Nr. 1128/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1120/10, 1128/3 und 1118/17 der Gemarkung Günzburg, Stadt Günzburg umfassenden Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. In dem Gebiet befinden sich keine Bodendenkmäler oder Naturschutzgebiete. Das Gebiet liegt jedoch in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet und angrenzend an eine Fläche mit bekannter Schwermetallbelastung und Vermerk im Altlastenkataster.

Zur Bewertung des Bauvorhabens liegen von Seiten des Planungsbüros derzeit ein Vorentwurf der Planzeichnung vom 04.07.2024, ein Vorentwurf des Umweltberichtes vom 27.09.2022, ein Vorhabenkonzept vom 03.07.2024 und eine Vorhabenbeschreibung vom 04.07.2024 vor.

Für die geplante Nutzung müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Gesundheitsschädliche Veränderungen der Umwelt und eine gesundheitsrelevante Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch sind mittelbar und unmittelbar auszuschließen. Dabei sind die gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, Wasserhaushaltsgesetzes, Bundesbodenschutzgesetzes und des Bundesimmissionsschutzgesetzes einzuhalten.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass auch im Falle möglicher Starkregenereignisse eine ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung im Plangebiet sichergestellt werden kann und dadurch mögliche Verunreinigungen vermieden werden. Eine gesundheitsrelevante Verunreinigung des Grundwassers durch die geplante bauliche Nutzung und eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Pfad Boden-Grundwasser ist zu verhindern. Bezüglich einer Beeinträchtigung wasserrechtlicher Belange ist das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Günzburg hinzuzuziehen.

Um einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und einer daraus resultierenden Gefährdung der menschlichen Gesundheit vorzubeugen, sind ein Schadstoffeintrag oder physikalische Veränderungen mit

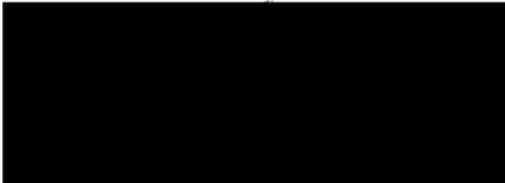


nachteiliger Bodenveränderung soweit als möglich zu vermeiden und die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Pfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ist zu verhindern. Dabei ist auch die räumliche Nähe zu bereits bekannten Altlastenkatastereinträgen zu berücksichtigen. Hinsichtlich bodenschutzrechtlicher Einschränkungen ist das Landratsamt Günzburg als zuständige Behörde im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu involvieren. Für weitere bodenschutzrechtliche Fragestellungen ist eine mögliche Zuständigkeit des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen und gegebenenfalls eine Stellungnahme zu Beeinträchtigungen des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze notwendig.

Im Hinblick auf mögliche Immissionen auf das Schutzgut Mensch ist sicherzustellen, dass die zulässigen Emissionskontingente sowie die entsprechenden Immissionsrichtwerte weder tagsüber noch nachts überschritten werden und eine Gesundheitsgefährdung hier entsprechend verhindert wird. Insbesondere hinsichtlich der beschriebenen Überschreitungen müssen daher ausreichende Maßnahmen zur Abwehr einer Gesundheitsgefährdung getroffen werden. Für eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung und weitere immissionsschutzrechtliche Aspekte des Projektes ist das Landratsamt Günzburg zu konsultieren.

Bei Einhaltung der Planungsvorlagen und der o.g. Punkte bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen





Leipheim

Stadt Leipheim | Postfach 1140 | 89336 Leipheim
Stadt Günzburg
Schloßplatz 1
89312 Günzburg

OB

Rathaus | Marktstr. 5 | 89340 Leipheim

Telefon: 08221 / 707 - 0
Fax: 08221 / 707 - 90
Internet: www.leipheim.de
E-Mail: stadt@leipheim.de
Steuer-Nr.: 151/114/70992
USt-IdNr.: DE130861133



Stadtbauamt Az: 60 - 6102-2.02
Bitte bei Antwort immer angeben



Leipheim, 15.10.2024

**Bebauungsplan Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“-1. Änderung:
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Anlage: 1 Beschlussbuchauszug vom 25.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Umwelt-, Grundstücks-, Bau- und Innenstadtausschuss des Stadtrats hat sich mit der im Betreff genannten Bauleitplanung befasst und hierzu als Stellungnahme den beiliegenden Beschluss gefasst.

Mit freundlichen Grüßen



Öffnungszeiten des Rathauses
Bürgersprechtag Montag von 8 -18 Uhr
Di-Fr 8-12 Uhr | Do 13.30 - 15.30 Uhr

Sparkasse Schwaben-Bodensee
VR-Bank Donau-Mindel

IBAN DE88 7205 1840 0000 1001 15 BIC BYLADEM1GZK
IBAN DE92 7206 9043 0003 0301 05 BIC GENODEF1GZ2

Aktuelle Informationen und Termine unter www.leipheim.de
Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Internetseite www.leipheim.de

**Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Umwelt-, Grundstücks-, Bau- und
Innenstadtausschusses
am 25. September 2024**

öffentlich

TOP 05	Bebauungsplan Nr. 70.4 "Zwischen Auweg und Günz", Stadt Günzburg - 1. Änderung: frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
--------	--

Sachvortrag:

Die Stadt Günzburg beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“. Planungsziel ist es, das Baufeld „MU 2“ aus dem Bebauungsplanes Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ dem Bebauungsplan Nr. 70.4 zuzuordnen. Auf dem Baufeld wird nun ein Parkhaus für 430 Fahrzeuge auf 8 Ebenen sowie ein Hotel mit 13 Ebenen vorgesehen. Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung einsehbaren Unterlagen enthalten keine Information über die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens bzw. der Veränderung gegenüber der bisherigen Bauleitplanung. Zur bisherigen Planung hatte die Stadt bereits auf eine für Leipheim nicht akzeptable Verkehrszunahme in Richtung Westen hingewiesen.

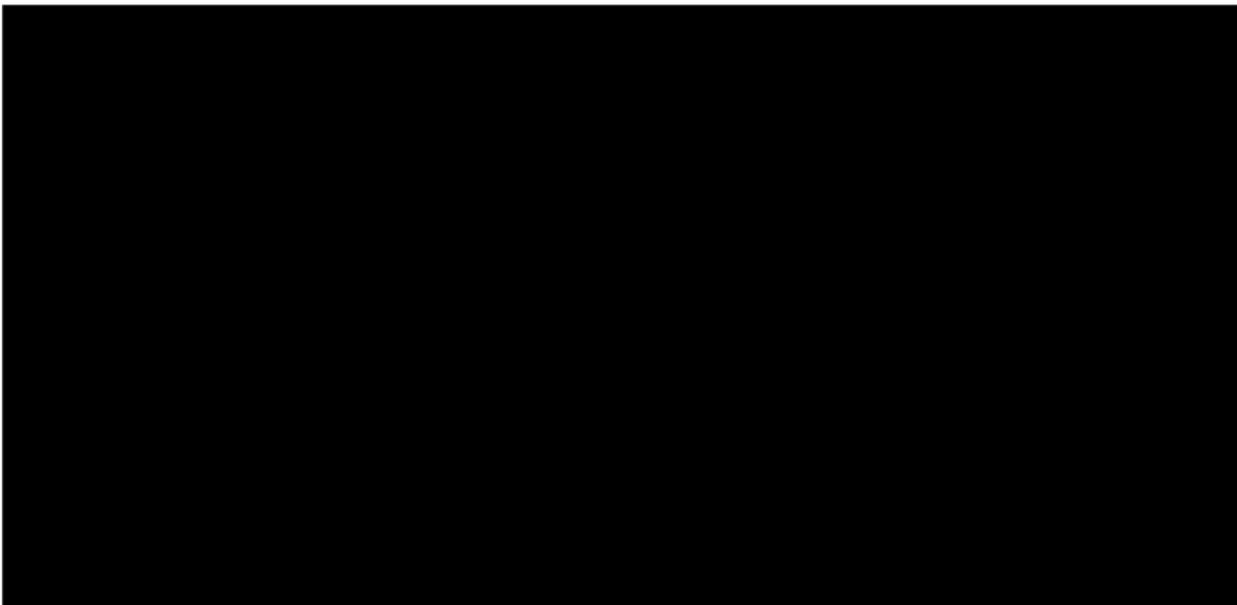
Bereits bei der Aufstellung der beiden Ursprungsbebauungspläne wurde von der Stadt Leipheim auf die unzureichende Ableitung des zusätzlichen Verkehrs auf das weiterführende Straßennetz hingewiesen. Die Stadt Günzburg lehnt selbst Bebauungen auf dem AREALpro mit dem Hinweis ab, der zusätzliche Verkehr könne von Günzburg nicht aufgenommen werden.

Der UGBI-Ausschuss sollte daher seine Bedenken hinsichtlich der künftigen Verkehrsentwicklung gegenüber der Stadt Günzburg wiederholen und darauf hinweisen, dass eine Aktualisierung der Verkehrsprognose vorgenommen werden muss.

Beschluss:

Der UGBI-Ausschuss weist die Stadt Günzburg darauf hin, dass nach wie vor die bisher prognostizierte Verkehrszunahme ohne Lösungsvorschläge nicht akzeptiert werden kann.

Die Stadt Leipheim fordert ein überörtliches Verkehrskonzept, das innerhalb der nächsten 5 Jahre umgesetzt wird. Ohne entsprechende verkehrlenkende Maßnahmen lehnt die Stadt Leipheim dieses Projekt ab.





WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

per E-Mail

Stadt Günzburg
Schloßplatz 1
89312 Günzburg

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

1-4622-GZ-27878/2024

Datum

03.09.2024

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 "Zwischen Auweg und Günz"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG).



Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. In Anbetracht des kürzlichen Junihochwassers 2024 an der Günz wurden die Überschwemmungen und Auswirkungen deutlich. Es wird empfohlen auch das HQextrem-Ereignis bei der vorliegenden Planung einzubeziehen.

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens auf einer Höhe von 444,20 m ü. NN festgesetzt. Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.)“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.“

„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet extreme Wasserstände auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

„Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“

„Anlagen kritischer Infrastruktur sowie bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, sollten nicht im Risikogebiet verwirklicht werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG (siehe auch Ziffer II.3 der Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19.08.2021).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird in ausreichender Höhe (mindestens 25 cm) über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorge- maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichende Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. 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.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

Vorschlag für die Änderung des Plans:

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

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

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

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 *Altlasten und schädliche Bodenveränderungen*

Der aktuelle Stand der Untersuchungen auf der Altlastenverdachtsfläche ist bei der vorliegenden Planung einzubeziehen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.“

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

1.4.2 *Vorsorgender Bodenschutz*

I.A. soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen, Innenentwicklung bevorzugt werden und auch die Versiegelung zum Erhalt der Bodenfunktionen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist i.d.R. (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials insbesondere die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731:2023-10 zu berücksichtigen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

1.5 Wasserversorgung

In den Unterlagen fehlen Angaben über die vorgesehene dauerhafte Sicherstellung der Wasserversorgung. Diese sind für eine abschließende Stellungnahme zu ergänzen.

1.6 Abwasserentsorgung

In den Unterlagen fehlen Angaben über die vorgesehene dauerhafte Sicherstellung der Abwasserentsorgung. Diese sind für eine abschließende Stellungnahme zu ergänzen.

2. Zusammenfassung

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- *Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung*

sowie die oben gemachten Angaben einzuarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen



Verteiler:

Landratsamt Günzburg mit der Bitte um Kenntnisnahme