

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
23.08.2024	P-2024-4149-1_S2	27.08.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Günzburg, Lkr. Günzburg: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 "Beidseits
der Schreberstraße"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir empfehlen, die weitergehende konkrete Regelung hinsichtlich des notwendigen Erlaubnisverfahrens gem. Art. 7 BayDSchG im gesamten Geltungsbereich dem allgemeinen Hinweis der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG voranzustellen.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass der in der Begründung unter 21. 8 und 22 umfangreich zitierte Hinweis zur Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG die Belange nur unzureichend abbildet und hier stattdessen vorrangig auf das notwendige Erlaubnisverfahren gem. Art. 7 Abs. 1 und 6 BayDSchG abzustellen wäre.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen



Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



DB AG - DB Immobilien
Barthstraße 12 | 80339 München

Kling Consult GmbH
Raumordnungsplanung
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach


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-24-188813**

08.10.2024

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom: 6646-405-KCK ·  vom 23.08.2024

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Beidseits der Schreiberstraße“ der Stadt Günzburg

Geltungsbereich: Gemarkung Günzburg, Fl. Nr.: 2108/1, 2110/5, 2110/8, 2085/1, 2112, 2110/7, 2110/6 (TF), 2100 (TF), 1755/9, 1755/10

**Bahnstrecke 5351 / Günzburg – Mindelheim / ca. 1,54 – 1,78 Bahn-km / links 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. 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

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzler
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

Unser Anliegen:





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.

Der Umgriff des o. g. Bebauungsplanes erstreckt sich auch auf Flächen (Fl. Nr.: 1755/9, 1755/10, 2112, 2108/1, jeweils der Gemarkung Günzburg), die unserer Kenntnis nach noch nicht von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG freigestellt sind. Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. 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). Eine Überplanung planfestgestellter Betriebsanlagen der Eisenbahn ist grundsätzlich rechtswidrig.

Die o. g. kommunale Überplanung ist mit der Zweckbestimmung der Fläche, dem Betrieb der Bahn zu dienen, nicht vereinbar und daher bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken durch das EBA nicht zulässig (BVerwG, Urteil v. 16.12.1988, Az. 4 C 48.86). Wir regen an, dass die Kommune einen entsprechenden Freistellungsantrag beim EBA stellt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass über die finale Freistellung nur das EBA entscheidet und der Bebauungsplan erst nach erfolgter Freistellung der Fläche rechtskräftig werden kann.

Das EBA ist im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen. Das EBA hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt.

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.

2. 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.

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 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 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. Geländeanpassungen 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.

Arbeiten auf oder in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen dürfen nur nach vorheriger Zustimmung der DB InfraGO AG ausgeführt werden. Die erforderlichen Absprachen und Festlegungen zur Sicherung der Arbeiten in Gleisnähe und Maßnahmen zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes (Sicherheitsabstände, Freihaltung des Regellichtraumes, Sicherungsplanung, Betra, UVV, BDV, usw.) sind rechtzeitig mit der InfraGO AG, Investitionsplanung und Segmentsteuerung (I.IA-SW-N-ULM-P), Herrn Marcel Heller zu klären und schriftlich festzulegen.

Kontakt: Herr Marcel Heller, Karlstr. 31-33, 89073 Ulm, Tel.: 0731/1021237, E-Mail: marcel.heller@deutschebahn.com

Das Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden.

Auf Grund der Nähe zum Bahnübergang (BÜ) Bahn-km 1,539 darf während der Bauarbeiten die Räumstrecke des BÜs nicht durch Baustellenverkehr blockiert werden.

Wir weisen darauf hin, dass auf der o. g. Bahnstrecke eine Geschwindigkeitsanhebung geplant ist. Daher wird auch die Pfeiftafel des nicht technisch gesicherten BÜs Bahn-km 1,920 in Richtung Baugebiet versetzt, was zu erhöhter Lärmbelastigung führen wird. Dies ist im Bebauungsplan und im Schallgutachten zwingend zu berücksichtigen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

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.

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.

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.

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.

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

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.).

Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass der angefragte Bereich, bis Bahn-km 1,560 eine Rohrtrasse mit LWL-Kabel der DB InfraGO AG enthält. Ab km 1,560 verläuft das vorhandene LWL-Kabel rechts der Bahn. 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.

Die Lage der Kabel und TK-Anlagen kann dem beigefügten Kabellageplanausschnitt entnommen werden.



Bitte teilen Sie schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe der Bearbeitungsnummer (2024022358) 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 Gültigkeit der Betreiberauskunft bezieht sich ausschließlich für den Zeitraum von 24 Monaten. Für Vorhaben außerhalb dieses Zeitraumes ist die Betreiberauskunft 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.

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.

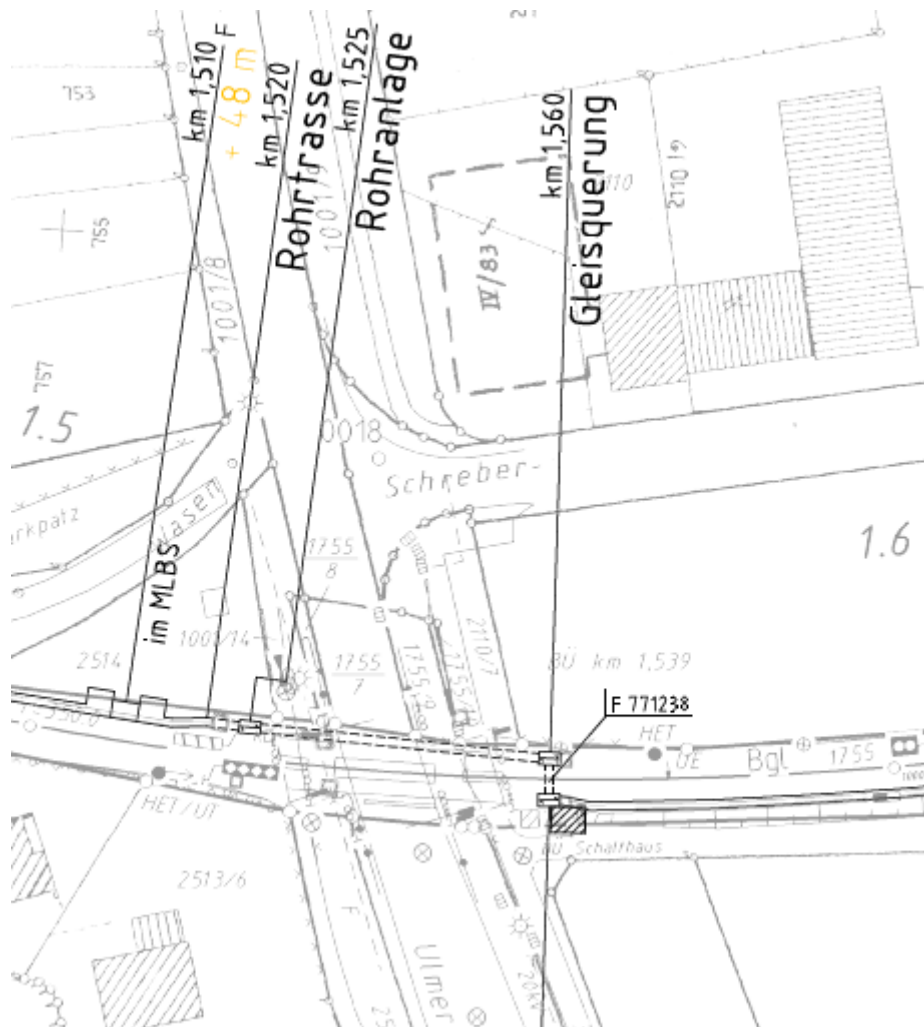
Für Fragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich an 

Mit freundlichen Grüßen
DB AG - DB Immobilien

Anlagen:

- Kabellageplanausschnitt
- 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.



09 Erneuerung EÜ km 1,911				2057901702_TkIk.dwg			
08 LWL F 771238 in Bestand				TkIk		DB Intern	
07 Str. 5351 DB Ref				{2057901702} E			
01 geocodiert							
				420x1189		AutoCAD-Zeichnung	
09	BFFH	W eis					
		09.10.2021					
08	F 771238	T&P Beden	T&P Träumer	Kyberkwi	Beuerle		
		27.09.2019	30.09.2019	29.09.2020	30.10.2020		
07	DB Ref	R e			Ersatz für: 2944027151		Ersatz durch: IVL-5351AB
		23.02.2016					
01	geocodiert			 DB Netz AG Regionalbereich: Südwest			
		01.01.1999					
Index	Änderung	Fearb. / Datum	Gepr. / Datum	Abnah. / Datum	Übnah. / Datum	Plannummer 5351_.0102/01_AB	
	1:1000	Erstellt:	01.01.1999		Lageplan TK 5351 Günzburg - Mindelheim km 1,333 - 1,951		
		Geprüft:					
		Freigegeben:			Anlage 4.1		
Planerstellung:		Datum	Name				
		de	m		09	1	
DB KommunikationsTechnik GmbH						21	23

Datenschutzhinweis

Der zur Verfügung gestellte Plan ist Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer Konzernunternehmen und ist vertraulich zu behandeln. Er darf weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. **veröffentlicht** werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.

Sie erhalten nicht oft eine E-Mail von wolfgang.gackowski@hwk-schwaben.de. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung nach § 4 Abs. 1 BauGB

nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

In der Schalltechnischen Untersuchung wird darauf verwiesen, dass detaillierte Angaben zu den Abläufen und technischen Anlagen der umliegenden Gewerbebetriebe nicht vorlägen. Entsprechende Angaben sind uns ebenfalls nicht bekannt. Gleichwohl erscheinen uns die Schlussfolgerungen in dieser Untersuchung und auch die weiteren Festsetzungen plausibel. Dennoch bitten wir darum, auf die berechtigten belange dieser Betrieb Rücksicht zu nehmen und werden uns erneut eingehend dazu äußern, sollte sich ein Mitgliedsbetrieb in seinem Bestandsschutz eingeschränkt sehen.

Handwerkskammer für Schwaben
Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT
Siebentischstraße 52-58
86161 Augsburg
Tel. 0821 3259-1214
web: www.hwk-schwaben.de
www.bildungschwaben.de

Unsere Bildungszentren sind zertifiziert nach DIN EN ISO 9001

DAS HANDEWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

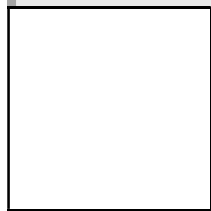
*Gefördert durch:

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

Betreff:

WG: Stellungnahme zur Stadt Günzburg, Bebauungsplan Nr. 79 "Beidseits der Schreberstraße"

Sie erhalten nicht oft eine E-Mail von bauleitplanung@schwaben.ihk.de. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)



**Stadt Günzburg
Bebauungsplan Nr. 79 "Beidseits der Schreberstraße"**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB


Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren.

Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs insbesondere zu Umweltaspekten keine Anmerkungen oder Bedenken. Vor dem Hintergrund, dass sich im direkten Anschluß eine Filiale von McDonalds befindet sowie direkt westlich des Plangebiets eine aktive Bahnlinie sowie eine Einzelhandelsagglomerations anschließen, plädiert die IHK Schwaben dafür, über Vorgaben zum passiven Schallschutz sicherzustellen, dass es nicht zu Einschränkungen kommt.

Eine abschließende Einschätzung kann jedoch erst nach Sichtung der finalen Planunterlagen im Zuge des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Günzburg, 26. September 2024, Az. 6102

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange
an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Beidseits der Schreber-
straße“ durch die Stadt Günzburg**

**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB -
(Scopingverfahren)**

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 01.08.2024 (Arbeitsstand 22.08.2024)**

Die Stadt Günzburg hat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Beidseits der Schreberstraße“ in Günzburg aufzustellen.

Anlass der Planung ist die Konversion einer Gewerbebrache in Günzburg (ehemals Reifen-Ihle) vorrangig zu Flächen für Wohnbebauung mit untergeordneten sozialen und gewerblichen Nutzungen.

Im gesamten Vorhabengebiet sind ca. 165 Wohnungen geplant, Teile davon als geförderter bzw. sozialer Wohnungsbau. Daneben entsteht ein Parkhaus und darin ein Cafe, ein Blockheizkraftwerk im Untergeschoß zur energetischen Versorgung des Quartiers und eine Mobilitätsstation für Carsharing, E-Fahreräder/Lastenräder. Zudem ist ein KiTa-Gebäude vorgesehen.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zur Vorentwurfsplanung wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

Im Plangebiet westlich und östlich der Schreberstraße ist eine Mischung aus Wohnbebauung und gewerblichen/urbanen Nutzungsformen (Gastronomie, Gewerbe, BHKW-Energieerzeugung, Parkhaus, Mobilitätsstation und dergleichen) geplant.

Es werden Urbane Gebiete (MU) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Plangebiet treten aufgrund der Innenstadtlage mit umliegenden Gewerbebetrieben und Straßen- und Schienenverkehrseinrichtungen nicht unerhebliche Lärmeinwirkungen auf.

Dazu liegt eine schalltechnische Untersuchung vom 27.10.2023 der Firma imakum vor. Es wurde die Lärmvorbelastung durch den umliegenden Gewerbelärm und die Lärmbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie die Erschütterungen und der sekundäre Luftschall durch den Schienenverkehr im Plangebiet untersucht.



Gewerbelärm

Gewerbelärmvorbelastrungen durch umliegendes Gewerbe im Plangebiet

Die gewerbliche Lärmvorbelastrung wurde z.T. gemessen und anhand von Annahmen berechnet. Insbesondere aufgrund der Annahme anhand von typischen Flächenemissionen kann es zu Abweichungen zur realen Vorbelastrung kommen. Allerdings erscheinen die Annahmen fundiert und nachvollziehbar, das erfasste Gebiet recht umfassend und es wird konservativ stets von einem gleichzeitigen Auftreten ausgegangen. Die Untersuchung erscheint daher geeignet und aussagekräftig.

Aufgrund der gewerblichen Vorbelastrung, insbesondere durch McDonald an der Ulmer Straße, kommt es zur Nachtzeit zu erheblichen Immissionsrichtwertüberschreitungen nach der TA Lärm in den urbanen Gebieten.

Im Gutachten sind daher Zielvorgaben für die weitere Planung vorgegeben worden, so zum Beispiel im MU4 Haus 6 und 7 (Haus 5 laut aktuell vorliegender Vorhabenbeschreibung und Vorhabenplan) die Nichtzulassung von Immissionsorten auf der Nordseite. Ansonsten seien an den sonstigen Bereichen mit Immissionsrichtwertüberschreitung ausgewählte empfängerseitige Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm umzusetzen. Diese seien im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Welche konkreten Maßnahmen dies sind, fehlt daher noch.

Das Schallgutachten umfasst alle maßgeblichen Aspekte des Lärmschutzes und erscheint nachvollziehbar und plausibel.

Das Gutachten ist allerdings der aktuellen Planung anzupassen und fortzuschreiben, da sich die Anordnung der Häuser und die geplante Nutzung gegenüber dem Stand im Gutachten geändert hat.

Im anzupassenden Gutachten sind, wie eingangs ausgeführt, ferner die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen abschließend zu ermitteln und festzulegen. Die Maßnahmen müssen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicherstellen.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. In der Satzung wird unter Hinweis lediglich auf das Schallgutachten verwiesen. Inwiefern die Maßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegt sind, ist nicht bekannt.

Die abschließend notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder im VEP verbindlich festzusetzen.

Ergänzend ist bei der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen zur TA Lärm darauf hinzuweisen, dass passive Schallschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Schallschutzfenster oder dergleichen, nicht möglich sind, da nach TA Lärm vor dem geöffneten Fenster von schutzbedürftigen Räumen (maßgeblicher Immissionsort) die Immissionsrichtwerte einzuhalten sind.

Der Gutachter hat dies in seinen bisherigen Ausführungen bereits berücksichtigt.

Gewerbelärm durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Der Gewerbelärm, der durch die Nutzung (Parkhaus, Gastronomie, BHKW und dergleichen) im Plangebiet selbst ausgeht und im Plangebiet und der Umgebung Lärmimmissionen auslöst, konnte zum Zeitpunkt der Lärmbegutachtung nicht beurteilt werden und liegt aktuell somit nicht vor.

Dies ist im weiteren vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren nachzuholen. Bei der Beurteilung des BHKW sind ferner die bei einem BHKW verursachten tieffrequenten Geräuschemissionen zu unter-

suchen und entsprechende Mindestschallschutzmaßnahmen zu ermitteln und im Bebauungsplan bzw. VEP festzusetzen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 45680 „Messung und Bewertung von tieffrequenten Geräuschen in der Nachbarschaft“ zu beachten.

Bezüglich der Motorabgase wird darauf hingewiesen, dass diese ungehindert in die freie Luftströmung mit ausreichender Verdünnung abgeleitet werden (vgl. VDI 3781 Blatt 4).

Hinsichtlich der Genehmigungsfrage einer BHKW-Anlage ist ferner darauf hinzuweisen, dass BHKW-Motoren ab einer Gesamtfeuerungswärmeleistung von 1 MW oder mehr (entspricht ca. 400 kW elektrischer Leistung) nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind. Inwiefern eine BImSchG-Anlage im MU planungsrechtlich zulässig ist, kann nicht beurteilt werden. Es wird angeregt, dies ggf. frühzeitig zu klären.

Aus oben genannten Erwägungen wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht angeregt, für die BHKW-Anlage die Möglichkeit der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO auszuschließen.

Ferner sollten entsprechende Schallschutzfestsetzungen für Ein- und Ausfahrtrampen sowie für Garagentore und Regenrinnen von Tiefgaragen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Verkehrslärm

Durch den Schienen- und Straßenverkehr kommt es zu Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte nach DIN 18005 als auch der Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

Aufgrund der geänderten Planung und z.T. Nutzungen ist das Gutachten auch zum Thema Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet zu aktualisieren und fortzuschreiben. Sollten weiterhin Überschreitungen festgestellt werden, was zu vermuten ist, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen durch den Gutachter abschließend zu ermitteln und festzulegen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. VEP sind die Schallschutzmaßnahmen entsprechend festzusetzen.

Die gutachterliche Überprüfung der Beeinflussung des Verkehrslärms in der Umgebung des Bebauungsplanes durch die Umsetzung des Vorhabens zeigt eine minimale Erhöhung der bestehenden Lärmpegel um lediglich 1 dB (rechnerisch 0,1 dB), z.T. sinkt die Belastung sogar leicht.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht erscheint die Auswirkung des Vorhabens in Bezug auf die bestehende Verkehrsbelastung in der Nachbarschaft daher unkritisch.

Das Thema Warnsignale am unbeschränkten Bahnübergang ist, wie im Gutachten aufgezeigt, im weiteren Bauleitplanverfahren zu klären. Sollte das Ziel, auf die Warntöne zu verzichten, nicht erreicht werden, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht die mögliche Lärmbelastung im Plangebiet schalltechnisch zu untersuchen und zu bewerten.

Die Berechnung und Beurteilung der Warnsignale sollte aufgrund der Art der Geräusche in Anlehnung an die TA Lärm unter Berücksichtigung entsprechender Ton- und Impulshaltigkeitszuschläge erfolgen. Diesbezüglich erfolgte eine Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Umwelt.

Gewerbe- und Verkehrslärm an der geplanten Kita-Einrichtung Haus 2 urbanes Gebiet (MU 2)

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind Kita-Einrichtungen tagsüber besonders schutzbedürftig, schließlich sollen und müssen Kinder dort die Möglichkeit der Mittagsruhe und des Mittagsschlafes haben. Allein die Einhaltung von Tag-Immissionswerten in einem urbanen Gebiet bietet aus fachtechnischer Sicht keinen adäquaten Schallschutz.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte im weiteren Verfahren folgende Vorgabe im Bebauungsplan umgesetzt werden:

„Im nachfolgenden Baufreistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist schalltechnisch nachzuweisen, dass für eine Kindertageseinrichtung die Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (in der jeweils geltenden Fassung) eingehalten werden, wobei für die Bemessung der Außenbauteile von Ruhe- und Schlafräumen ein um 10 dB(A) erhöhter maßgeblicher Außenlärmpegel zu berücksichtigen ist.“

Erschütterungen und sekundärer Luftschall durch den Schienenverkehr im Plangebiet

Westlich der Schreiberstraße kommt es laut Gutachten (vgl. Ziffer 7 der Firma imakum i.V. m. dem Gutachten der Firma imb-dynamik GmbH vom 10.10.2022) zu erheblichen Erschütterungseinwirkungen und sekundären Luftschall, so dass Schutzmaßnahmen (u.a. ggf. elastische Lagerung der Gebäude) notwendig werden. Die weiteren Details sollten laut Gutachten in einer geeigneten rechnerischen Modellierung überprüft werden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind die erforderlichen Mindestschutzmaßnahmen mit ggf. Vollzugsvorgaben zu erarbeiten und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. VEP festzusetzen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der ein brachliegender, bislang bereits baulich genutzter (gewerbliche Vornutzung) Bereich inmitten der vorhandenen Siedlungsstrukturen des Stadtgebietes planerisch neu geordnet und strukturiert werden soll. Insofern erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, ohne Anwendung der Eingriffsregelung und Erstellen eines Umweltberichtes.

Von dem Vorhaben sind keine Biotope oder Schutzgebiete betroffen.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde besteht mit der Planung im wesentlichen Einverständnis.

Bezüglich der Thematik „Artenschutz“ bedarf die Planung noch der Ergänzung. Aufgrund der vorhandenen Quartiere von Zwerg- und Rauhaufledermaus im Gebäudebestand ist folgender Textbaustein in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen:

„Für den Abriss der Gebäude im Geltungsbereich ist bei der Regierung von Schwaben rechtzeitig im Vorfeld der Beseitigungsmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen“.

Wasserrecht und Bodenschutz

Von dem Vorhaben werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wasserschutzgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen

Mit den Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zu Bodenversiegelungen besteht aus wasserrechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

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.

Abwehrender Brandschutz

Die Belange der Feuerwehr sind unter Ziffer 15 und 16 der Begründung gewürdigt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Beidseits der Schreberstraße“ in Günzburg besteht seitens der Brand-schutzdienststelle Einverständnis.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 01.08.2024 (Arbeitsstand 22.08.2024) -**

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“
durch die Stadt Günzburg**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 26. September 2024

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

LANDRATSAMT GÜNZBURG · Postfach 200157 · 89308 Günzburg

An
Kling Consult GmbH
Team Raumordnungsplanung
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Günzburg, 19. September 2024

Landratsamt Günzburg, Gesundheitsamt

Telefon: 08221/95-720, Telefax: 08221/95-770, E-Mail: gesundheitsamt@landkreis-guenzburg.de

**Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Günzburg;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreiberstraße“, Stadt Günzburg**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
AZ KC: 6646-405 KCK

Ihre E-Mail vom 23. August 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen nimmt das Gesundheitsamt Günzburg wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt in keinem Bereich von Altlasten-Verdachtsfällen und in keiner Wasserschutzzone, sowie in keinem Hochwassergefahrengebiet.

Generell sind u.a. folgende Punkte zu beachten und zu berücksichtigen:

- Bei der entsprechenden baulichen Nutzung als Wohngebiet 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.
- Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Pfad Boden-Mensch, den Pfad Boden-Grundwasser und den Pfad Boden-Nutzpflanze ist zu verhindern und die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.
- 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 bzw. ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen vorgenommen werden um hier eine Gesundheitsgefährdung zu verhindern.



- Die Wasserversorgung und die Abwasser- und Abfallbeseitigung sind ordnungsgemäß sicherzustellen und 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.

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



Geschäftszeichen
24-4622.8109-22/1

Regierung von Schwaben



Firma
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach (Schwaben)

Eingegangen am
09. Sep. 2024
Kling Consult GmbH

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB § 4a Abs. 3 BauGB

Zum Schreiben vom/Anruf vom
23. August 2024

Anlage/n

- 1 Flächennutzungsplan Bebauungsplan sonstiges baurechtliches Verfahren

Änderung

Änderung

Nummer/Gebiet

Nr. 79 "Beidseits der Schreberstraße"

Gemeinde/Markt/Stadt

Günzburg

- 2 Sehr geehrte Damen und Herren,
wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

- 2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Regionalplan der Region Donau-Iller, Entwurf der Gesamtfortschreibung (RP DI - FE)

RP DI - FE B I 4 G (7): Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen

2.2 Stellungnahme aus Sicht der

Landes- und Regionalplanung Landesplanung Regionalplanung

Gemäß den vorliegenden Bauleitplanunterlagen beabsichtigt die Stadt Memmingen mit der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung mit untergeordneten sozialen und gewerblichen Nutzungen zu schaffen.

Der geplante Standort liegt innerhalb eines vorgesehenen Vorbehaltsgebietes zur Sicherung von Wasservorkommen des Entwurfes der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller (vgl. RP DI - FE B I 4 G (7) i.V.m. Raumnutzungskarte). Dieser wurde in der Sitzung am 05.12.2023 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Gemäß RP DI – FE B I 4 G (8) ist in den Vorbehaltsgebieten zur Sicherung von Wasservorkommen den Belangen des Grundwasserschutzes ein besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen, deren dauerhafte Wirkungen zu einer Beeinträchtigung von Qualität, Quantität oder Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers führen können.

Derzeit ist offen, ob bzw. in welcher Form die in dem als Satzung beschlossenen regionalplanerischen Konzept enthaltenen Vorbehaltsgebiete Rechtsverbindlichkeit und letztlich Rechtskraft erlangen werden, da die Genehmigung der obersten Landesplanungsbehörden gegenwärtig noch nicht vorliegt.

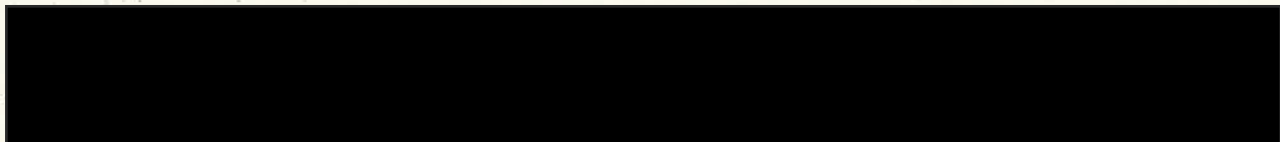
2.3 Sonstige fachliche Informationen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgenden Hinweis:

Zügig nach Rechtskraft des Bebauungsplans bitten wir die Unterlagen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu veranlassen und diese der Regierung von Schwaben vorzulegen. Wir erinnern auch daran, dass rechtskräftige Bebauungspläne der Regierung vorzulegen sind (bitte möglichst digital).

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.



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



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



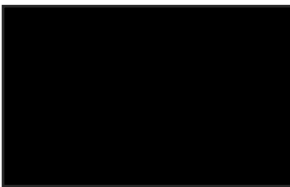
Leipheim, 15.10.2024

**Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreiberstraße“:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 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.



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 06	Bebauungsplan Nr. 79 "Beidseits der Schreberstraße", Stadt Günzburg: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
---------------	---

Sachvortrag:

Die Stadt Leipheim wurde vom Planungsbüro der Stadt Günzburg aufgefordert zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Planung Stellung zu nehmen.

Planungsziel ist es die seit einigen Jahren brachliegenden Flächen vorrangig zur Wohnbebauung mit untergeordneten sozialen und gewerblichen Nutzungen umzubauen. Es sollen ca. 165 Wohnungen, Tiefgarage, Parkhaus sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist zu entnehmen, das unter anderem eine Verkehrszunahme auf der Ulmer Straße in Richtung Westen von 325 Fahrzeugen prognostiziert wird. Diese Zunahme wird die ehemalige B 10 in Richtung Leipheim und somit in Folge die Innenstadt Leipheims zunehmend belasten.

Selbst im Günzburger Stadtrat als auch durch die Günzburger Mitglieder im Zweckverband Arealpro wurde die hohe Belastung der Ulmer Straße in der Vergangenheit als großes Problem dargestellt. Außerdem hat der Günzburger Stadtrat die Verlegung der Leipheimer Autobahnanschlussstelle abgelehnt, weil dadurch mehr Verkehr in der Ulmer Straße befürchtet wurde, obwohl nachweislich Verkehrsentlastungen an anderer Stelle in Günzburg (Bubesheim, Denzingen und Wasserburg) eingetreten wären. Es ist nicht zu verstehen, warum die Ulmer Straße jetzt allerdings durch dieses Großprojekt nicht von den vielen Autos mehr belastet wird und dies jetzt plötzlich kein Problem mehr darstellt.

Das Verkehrsgutachten scheint vielmehr ein Gutachten zu sein, das sich lediglich mit den Zahlen dieses Projektes befasst, aber nicht die bereits momentane Überlastung der Ulmer Straße berücksichtigt.

Der UGBI-Ausschuss sollte daher die Planung der Stadt Günzburg ablehnen. Um solch ein Großprojekt an dieser Stelle umsetzen zu können, muss zwingend ein schlüssiges Verkehrskonzept erarbeitet und umgesetzt sein, das eine zusätzliche Verkehrsbelastung für Leipheim ausschließt.

Ergänzend sollte auf die Äußerung zum Bebauungsplanverfahren „Bebauungsplan Nr. 70.4 „Zwischen Auweg und Günz“, Stadt Günzburg – 1. Änderung“ verwiesen werden.

Beschluss:

Der UGBI-Ausschuss weist darauf hin, dass kein ausreichendes, vor der Planung erarbeitetes und auch umgesetztes Verkehrskonzept, vorliegt, welches eine zusätzliche Verkehrsbelastung Leipheims ausschließt. Deshalb muss die Stadt Leipheim die vorliegende Bauleitplanung ablehnen.


Das vorgelegte Verkehrsgutachten kann in keinsten Weise nachvollzogen werden, da selbst im Günzburger Stadtrat als auch durch die Günzburger Mitglieder im Zweckverband Arealpro die hohe Belastung der Ulmer Straße in der Vergangenheit als großes Problem dargestellt wurde. Außerdem hat der Günzburger Stadtrat die Verlegung der Leipheimer Autobahnanschlussstelle abgelehnt, weil dadurch mehr Verkehr in der Ulmer Straße befürchtet wurde. Wenn also diese Mehrbelastung der Fahrzeuge durch die Verlegung der Anschlussstelle

damals ein Problem dargestellt hat, ist aber nicht zu verstehen, warum die vielen Fahrzeuge durch dieses geplante Großprojekt plötzlich keine Mehrbelastung darstellen werden.

Das seit Jahren von der Stadt Leipheim geforderte Verkehrskonzept wurde bis heute in keinsten Weise angegangen. Aber ohne ein schlüssiges Verkehrskonzept, das eine zusätzliche Verkehrsbelastung für Leipheim ausschließt, kann die Stadt Leipheim diesem Projekt nicht zustimmen. Daher lehnt die Stadt Leipheim das Projekt ab.





 Staatliches Bauamt Krumbach
Postfach 1355 • 86371 Krumbach

Hochbau
Straßenbau

1. **Kling Consult GmbH**
Team Raumordnungsplanung
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen
Zeichen: fre-hk S33-4622
Projekt-Nr.: 6646-405-KCK
23.08.2024



Krumbach, 26.09.2024
☎ 08282/9908-122
☎ 08282/9908-200
viola.renz@stbakru.bayern.de

Bauleitplanung;
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 „Beidseits der Schreberstraße“,
Stadt Günzburg;
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange nach §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatl. Bauamt Krumbach nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als
Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet „ <u>Beidseits der Schreberstraße</u> “	
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 27.09.2024	
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen)	
2.	Träger öffentlicher Belange	
	Straßenbauverwaltung: Staatl. Bauamt Krumbach Nattenhauser Straße 16 86381 Krumbach Tel. 08282/9908-0	

Amtssitz

Staatliches Bauamt Krumbach

Postfach 1355 86371 Krumbach
Nattenhauser Str. 16 86381 Krumbach
☎ 08282/9908-0
☎ Straßenbau ☎ Hochbau
08282/9908-200 08282/9908-300

☎ Schwertransport
08282/9908-201

E-Mail und Internet

poststelle@stbakru.bayern.de
www.stbakru.bayern.de

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.

2.2 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-, Staats- bzw. Kreisstraße übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass das Baugrundstück durch die Immissionen der Staatsstraße St 2020 vorbelastet ist. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Krumbach gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Krumbach zu übersenden.





WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

per E-Mail
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

stellungennahmen@klingconsult.de

Ihre Nachricht
23.08.2024

Unser Zeichen
1-4622-GZ-30820/2024



Datum
14.10.2024

vB-Plan Nr. 79 'Beidseits der Schreberstraße', Stadt Günzburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Vorranggebiet für die Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist im Regionalplan Donau-Iller als Vorranggebiet für die Wasserversorgung ausgewiesen (Kennzahl: 2810752700002, Name: Günzburg Ww II.).

Die allgemein gültigen Regeln des Grundwasserschutzes sind einzuhalten. Zudem dürfen keine tiefgründigen Bodeneingriffe ins Tertiär stattfinden.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Verteiler:

Landratsamt Günzburg mit der Bitte um Kenntnisnahme



Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 79 "Beidseits der Schreiberstraße" + Bilder Teil 1

Sie erhalten nicht oft eine E-Mail von kurt@lindenmayergz.de. [Erfahren Sie, warum dies wichtig ist](#)

wie Ende August telefonisch besprochen, hat sich etwas verzögert, meine Stellungnahme und Bedenken für diesen Bebauungsplan.

Im Anhang übermittle ich Ihnen auch die Antworten der Firma Haupt vom 29.9.22 und der Stadt Günzburg vom 01.12.22 zu meinen schon damals angesprochenen Punkten.

Erstmal ein paar Maße:

Abstand LKW-Halle Ihle <> Grundstücksgrenze = 5,10 m

Abstand unser Wohngebäude <> Grundstücksgrenze = 3,00 m

Mauerhöhe auf der Ihle Seite = 1,28 m

Mauerhöhe unserer Grundstücksseite = 1,13 m

Mauerstärke = 0,19 m

Hier ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksgrenze (Mauer) seitens der Firma Ihle errichtet wurde. Die Mauer befindet sich jedoch je zur Hälfte auf Ihle-Gelände und unserem Grundstück (Bild5).

Thuja-Hecke, Länge 20 m, gepflanzt Ende70er-Jahre, Entfernung zur Grundstücksgrenze 1 m,

Nach dem jährlichen Schnitt am 18.9.24 wurde sie auf 3,30 m gestutzt (Bild3, Bild4). Diese Hecke wurde in Absprache mit der Firma Ihle gepflanzt, um für die Feuerwehreinfahrt, die gleichzeitig genutzt wurde für Werks- und Lieferanten-Verkehr, einen Sicht- und Lärm-Schutz zu erreichen.

Anmerkungen/ Bedenken:

1. Wir sind die einzigen, unmittelbar betroffenen Nachbarn zum neuen Wohngebiet (Haus 7), die Wohngebäude der anderen betroffenen Nachbarn sind jeweils mindestens 20 bis 30 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt.
2. Um den Bestandsschutz meiner Hecke sicherzustellen, ist meines Erachtens der Erhalt der Mauer notwendig, da bei Abriss dieser Mauer meine Hecke auf jeden Fall dauerhaft geschädigt wird. Deshalb sollten die bestehenden Schäden an dieser Mauer (Bild1, Bild2) auf jeden Fall beseitigt werden.
3. Ich beantrage jetzt schon ein Wegerecht auf dem Nachbarsgelände in der Länge meines Grundstückes zur Heckenpflege.
4. Ist es richtig, dass die bestehenden Kellerräume auch unter der LKW-Halle in der jetzigen Form erhalten und die Gebäude darauf aufgebaut werden? Ist dies dann in der Gebäudehöhe berücksichtigt?
5. Wird die eingetragene Gebäudehöhe (Haus 7) von 9,20 von der Höhe des Straßenbelages/Rinnweg gemessen? Wir haben dann auf jeden Fall mit extremer Beschattung aus Süden/Westen zu leben. Die

Nutzung unseres seit 2004 bestehenden Swimming-Pools wird dadurch massiv eingeschränkt (weniger Sonne = kälteres Wasser) (Bild 6)!

6. Welche Höhe wird dann für die Photovoltaik-Anlage zusätzlich veranschlagt und in welcher Himmelsrichtung würde eine mögliche Aufständerung erfolgen.
7. Warum wurde die Form des Staffel-Geschosses nicht nach Osten geplant, wir hätten dadurch wahrscheinlich mehr Sonnenschein im Garten (Swimmingpool , Terrasse und Balkon) und das Gebäude wäre kein monumentaler Kasten. Wir sehen unsere Privatsphäre Richtung Osten in unserem Garten gestört.
8. Die bisherige Feuerwehrezufahrt wird ja zurückgebaut. Heißt das, dass der dortige Abwasserkanal auch zurückgebaut wird ? Die Schächte sind momentan sehr zugemüllt und wären im Falle starken Regens / Hochwasser bestimmt nutzlos. Hier sollte bis zum Baubeginn vielleicht mal eine Säuberung durchgeführt werden.
9. Hinsichtlich der geplanten Tiefgarage würde mich interessieren wie und wo die entsprechenden Be- und Entlüftungsanlagen positioniert werden. Eine Zufahrt seitens Rinnweg ist ja nicht vorgesehen und so von Ihnen telefonisch bestätigt worden.
10. Wann ist die Sanierung der bei der Baugrunderkundung festgestellten Altlasten im Untergrund geplant.
11. Ich setze voraus, dass Schäden an unserem Grundstück / Gebäuden die bei Erdbewegungen , Rütteln, Rammen bzw. Einbringen von Spundwänden usw. verursacht werden durch den Bauträger kostenlos beseitigt werden.