

Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	3
2	Lage und Erschließung des Plangebietes	4
3	Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	5
4	Bestehender Bebauungsplan	5
5	Planungsalternativen, Standortbegründung	6
6	Geländeverhältnisse, Bestandsbeschreibung	6
7	Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung	7
7.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	7
7.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	8
7.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplans	9
8	Umweltbericht	10
8.1	Rechtliche Grundlagen	10
8.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	10
8.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	10
8.4	Schutzgebiete	10
8.5	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz	11
8.6	Schutzgut Boden und Wasser	12
8.7	Schutzgut Fläche	13
8.8	Schutzgut Luft und Klima	13
8.9	Schutzgut Mensch	14
8.10	Schutzgut Landschaft, Ortsbild	14
8.11	Schutzgut Kultur und Sachgüter	14
8.12	Kumulative Auswirkungen	15
8.13	Ausgleich, Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	15
8.14	Umweltbezogene Planungsalternativen	16
8.15	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	16
8.16	Monitoring und Überwachung	16
8.17	Zusammenfassung Umweltbericht	16
9	Städtebauliche Planungskonzeption	17
10	Art der baulichen Nutzung, Bestand	18
10.1	Gewerbegebiet (GE)	18
10.2	Erweiterter Bestandsschutz	19



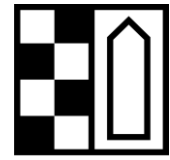
Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

11	Maß der baulichen Nutzung	20
12	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	21
13	Gestaltung	22
13.1	Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung, Dachbegrünung	22
13.2	Einfriedungen	23
13.3	Werbeanlagen	23
14	Verkehrerschließung	24
15	Ver- und Entsorgung, Erschließung	25
15.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	25
15.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	26
15.3	Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe	27
16	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	27
17	Artenschutz	29
18	Immissionsschutz	31
18.1	Gewerbelärm	31
18.2	Verkehrslärmimmissionen	31
18.3	Trennungsgebot	31
19	Oberirdische Freileitung	32
20	Vorbeugender Brandschutz	32
21	Denkmalschutz	32
22	Klima und Energie	33
23	Flächeninanspruchnahme	34
24	XPlanung Standard	34
25	Planungsstatistik	34
26	Bestandteile des Bebauungsplanes	34
27	Anlage des Bebauungsplanes	35
28	Verfasser	35



1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

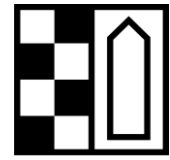
Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ (Februar 1990) rechtskräftig. Der südliche Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Der nördliche Bereich ist als Gewerbegebiet mit zum Teil reduzierten Emissionen und einem geringen Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Ziel des Gewerbegebietes mit reduzierten Emissionen ist die immissionsschutzfachliche Sicherstellung des verträglichen Übergangs des Mischgebietes zum Gewerbegebiet. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Lärmemissionen des emissionsbeschränkten Gewerbegebietes im Rahmen der Zonierung und Nutzungsabstufung auf Mischgebietswerte begrenzt. Diese festgesetzten Planungsrichtpegel werden als nicht mehr zutreffend angesehen.

Gesamträumlich handelt es sich (nördlich der Lochfelbenstraße, östlich der Heidenheimer Straße und westlich der Bundesstraße) um ein zusammenhängendes Gewerbegebiet. Planungsziel ist grundsätzlich die Sicherung, der Erhalt und der Ausbau der gewerblichen Nutzungsstrukturen durch die Festsetzung eines kleinteiligen Gewerbegebietes. Zugleich soll das bestehende Gewerbegebiet voll ausgeschöpft werden, indem eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen ist. Das bestehende vergleichbare geringe Maß soll auf die heutigen, nutzungsbedingten Anforderungen von Gewerbevorhaben angepasst werden.

Zudem gilt es, das Plangebiet immissionsschutzfachlich zu würdigen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu sichern. Im Rahmen der Konfliktbewältigung ist das angrenzende Miteinander von bestehendem Wohnen mit bestehenden bzw. zukünftigen Gewerbe zu lösen. Eine Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO sichert den Bestand der Wohnnutzungen. Immissionsschutzkonflikte sind durch ein emissionskontingiertes Gewerbe zu vermeiden.

Die Bauleitplanung ist somit auch unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen. Neben der Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft wird auch die langfristige Entwicklung des Gewerbes am bestehenden Standort gewährleisten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

2 Lage und Erschließung des Plangebietes



Abb. 1: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (schwarzer Kreis), o. M.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Günzburg, innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Maßgeblich wird der Standort über die Heidenheimer Straße im Westen und die Bundesstraße B 16 im Osten angebunden. Innerhalb des Plangebietes sind hauptsächlich bestehende gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen (mit Wohnen) vorhanden. Zudem sind einige Grundstücke gegenwärtig noch nicht bebaut. Intern wird das Plangebiet über den Bestand (Wankelstraße, Böttgerstraße, Junkersstraße und Lochfelbenstraße) erschlossen. Die Erschließung wird beibehalten und ist somit gesichert.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 127.200 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke mit den FL.-Nrn. 3752, 3808, 3808/1, 3810, 3811, 3812, 3813, 3813/1, 3814, 3820, 3821, 3822, 3824, 3820/1, 3820/1, 3826/2, 3826/3, 3826/4, 3828, 3828/3, 3828/4, 3828/5, 3828/6, 3829, 3829/1, 3829/2, 3830/1, 3831, 3831/1, 3833, 3837, 3838, 3838/1, 3840, 3842, 3842/1, 3843, 3843/1, 3844, 3846, 3847, 3848, 3848/1, 3848/2 und 3852 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den FL.-Nrn. 3212, 3223, 3326, 3327, 3746, 3802, 3825, 3826, 3825/3, 3828/4 und 3861, jeweils Gemarkung Günzburg. Die entsprechenden Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum, mit Ausnahme der Verkehrsflächen in öffentlicher Hand.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch unbebaute (gewerbliche) Grundstücke. Im Osten durch gewerbliche Grundstücke. Im Süden durch Baumbestand und gemischte Nutzungsstrukturen. Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und Baumbestand.

3 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan hauptsächlich als Gewerbegebiet (gewerbliche Baufläche). Ein paar Grundstücke im Süden sind als gemischte Baufläche dargestellt. Im Westen und Osten werden Verkehrsflächen dargestellt. Zudem ist eine Ver- und Entsorgungsleitung mit Schutzstreifen (110-kV-Freileitung) dargestellt.

Mit der beabsichtigten Planung wird ausschließlich ein Gewerbegebiet festgesetzt, sodass die Grundkonzeption des gesamten Plangebietes (Gewerbe) inklusive seinem räumlichen Umfeld (Gewerbe) vollständig beibehalten wird. Einzig die gemischte Baufläche ist zwar sowohl auf der Ebene eines Bebauungsplanes als auch des Flächennutzungsplanes nicht gewerblich geprägt. Nachdem innerhalb einer gemischten Baufläche auch Gewerbenutzungen zulässig sind, ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist bzw. die gemischten Baufläche nur eine verhältnismäßig geringe Flächendarstellung aufweist und die o. g. Gesamtkonzeption (Gewerbe) sowohl planungsrechtlich als auch im Bestand beibehalten wird, beschreibt der vorliegende Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung ausreichend.

Die städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher entbehrlich.

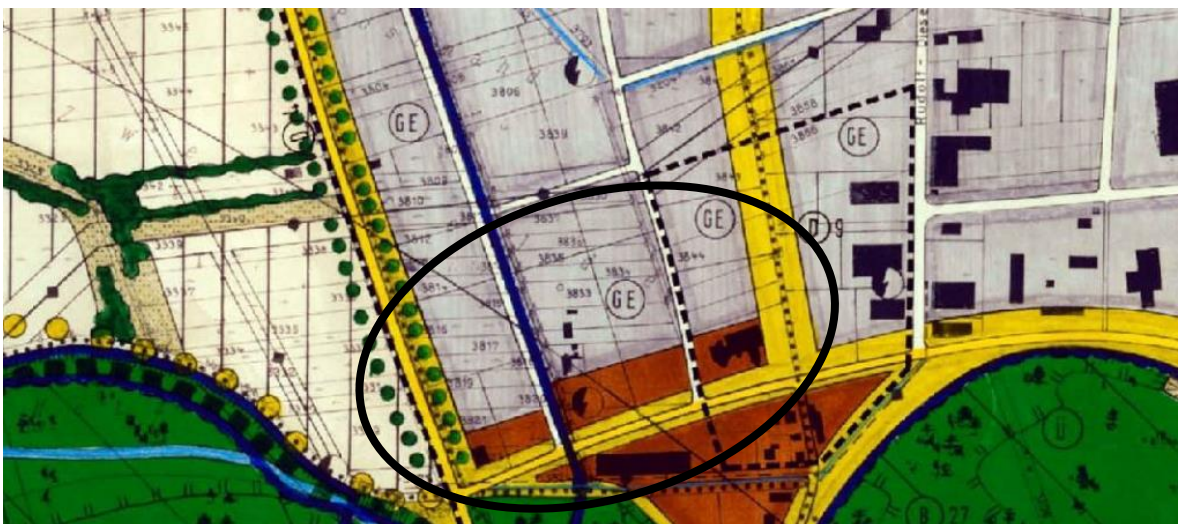


Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet (schwarzer Kreis), o. M.

4 Bestehender Bebauungsplan

Das gesamte Plangebiet ist Gegenstand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ (Rechtskraft seit 1990). Im Süden sind ein Mischgebiet und im Norden ein (emissionsbeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt. Im Zuge der städtebaulichen

Erforderlichkeit wird eine Überplanung veranlasst. Der Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird nachrichtlich in der Planzeichnung hinterlegt. Im Zuge des Inkrafttretens des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Überlagerungsbereich der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ vollständig geändert und ersetzt.

5 Planungsalternativen, Standortbegründung

Ziel sind die immissionsschutzfache Würdigung und städtebauliche Sicherung, Ausbau und Intensivierung eines bestehenden Gewerbegebietes. Im Zuge der kommunalen Planungshoheit hat sich die Stadt Günzburg dazu entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Das gewerbliche Nutzungskonzept wird erhalten und fortgeführt. Durch den vorhandenen Bestand werden Eingriffe minimiert und bestehende Verkehrsanschlüsse genutzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne BauGB (und BImSchG) im Miteinander von bestehendem Wohnen und bestehenden bzw. zukünftigen Gewerbe sind sicherzustellen. Planungsalternativen sind durch das bestehende Baurecht bzw. bestehende Plangebiet nicht vorhanden. Nachdem der Standort bereits bebaut und planungsrechtlich gesichert ist, ist die Prüfung der Standortwahl bzw. einer Flächeninanspruchnahme entbehrlich.

Auch Planungsalternativen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wurden untersucht. Vorgesehen ist die vollständige Ausnutzung mit großflächigen Baugrenzen, wodurch alternative Anordnungen von baulichen Anlagen durch das angebotsbezogene Baurecht grundsätzlich vorhanden sind. Alternative Planungen sind auf Grund der vorliegenden Planungskonzeption nicht vorhanden bzw. entbehrlich-

6 Geländeverhältnisse, Bestandsbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Verkehrsräume der Wankelstraße, Böttgerstraße, Junkersstraße, Lochfelbenstraße und Heidenheimer Straße inklusive straßenbegleitender Grünflächen und Stellplätze. Zudem sind einige bestehende Gewerbenutzungen, gemischte Nutzungen und Wohnnutzungen vorhanden. Teilweise sind die Grundstücke innerhalb des Plangebietes bereits bebaut, teilweise noch unbebaut, allerdings innerhalb des Siedlungskörpers.

Gehölz- und Vegetationsbestände konzentrieren sich auf die privaten Grundstücksflächen bzw. die straßenbegleitenden Strukturen. Das Gelände ist weitestgehend eben.

Das Siedlungsumfeld ist im Norden und Osten von weiteren bebauten und unbebauten Gewerbegrundstücken geprägt. Im Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen und Forstbestand an. Im Süden befinden sich gemischte Nutzungsstrukturen und Forstbestand.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht



Abb. 3: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (schwarz-gestrichelter Umgriff), o. M.

7 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

7.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Günzburg ist im LEP Bayern als Oberzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Zudem wird für Günzburg ein Doppelzentrum mit Leipheim dargestellt. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass am 1. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W)

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. [...] Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (G 1.2.2).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

[...] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G 2.2.5).

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (Z 3.2).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1).

7.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Stadt Günzburg als Oberzentrum (Doppelzentrum mit Leipheim) im Verdichtungsraum dargestellt.

In der Raumnutzungskarte wird keine einschlägige Aussage formuliert. Angrenzend an das Plangebiet werden folgende Aussagen dargestellt:

- Im Südwesten: Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG PS B I 1 Z 5), Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG PS B I 4 Z 5)
- Im Westen und Süden: Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG PS B I 5 G 4), regionaler Grünzug (Vorranggebiet VRG PS B II 1 Z 1).

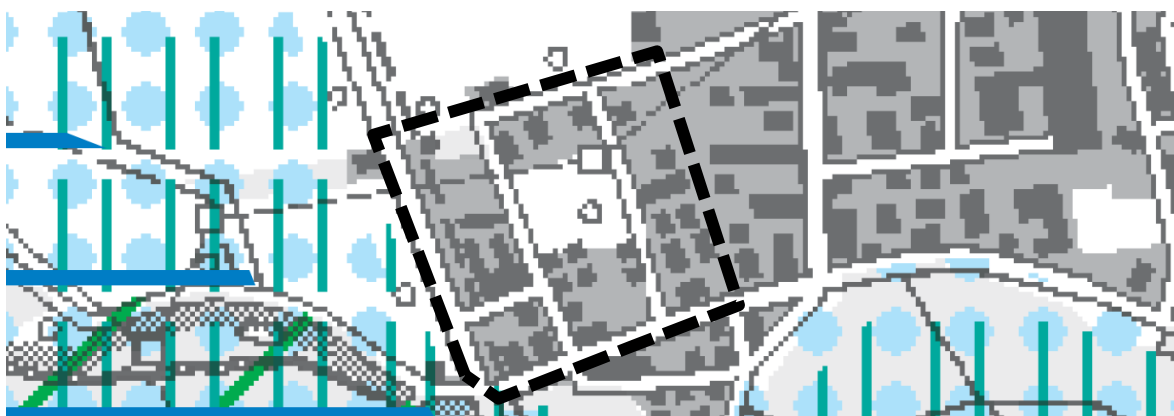
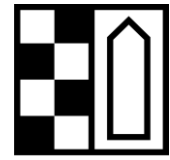


Abb. 4: Ausschnitt (schwarzer Umgriff) aus dem Regionalplan Donau-Iller, Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind zu beachten.

- Der ländliche Raum [...] soll [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1). Hierzu sollen insbesondere der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird (A II 2 G 2), die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze [...] verbessert werden (A II 2 G 3).



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 1 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden (B I 3 G 1).
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B III 1 G 3).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...] (B III G 6).

7.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplans

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es grundsätzlich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Ein gewerbliches Bestandsgebiet wird überplant. Ziel sind die immissionsschutzfachliche und städtebauliche Sicherung und volle Ausschöpfung des Bestands inklusive Erhöhung des Nutzungsmaßes. Der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Stärkung der lokalen/regionalen Wirtschaft wird Rechnung getragen. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft werden verbessert. Der Gewerbeflächennachfrage wird Rechnung getragen.

Dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung wird gefolgt, wobei bestehende Erschließungsflächen genutzt werden. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird gezielt verhindert, wodurch die Planung dem Grundsatz der Ressourcenschonung entspricht. Den Belangen des Naturschutzes wird auf der Ebene der Grünordnung Rechnung getragen.

Das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG PS B I 1 Z 5), das Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG PS B I 4 Z 5), das Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG PS B I 5 G 4) und der regionaler Grünzug (Vorranggebiet VRG PS B II 1 Z 1) befinden sich außerhalb des Plangebietes und werden nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Für die im Umfeld befindlichen Natura 2000-Gebiete bzw. Schutzgebiete ist vorhabenbedingt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Schutz- und Erhaltungszielen zu rechnen.

Das geplante Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller.

8 Umweltbericht

8.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

8.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

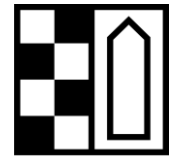
Planungsziel ist grundsätzlich die Sicherung, der Erhalt und der Ausbau der gewerblichen Nutzungsstrukturen durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Zugleich werden die städtische Wirtschaftskraft und Infrastruktur gestärkt, die Erwerbsstruktur für die Bevölkerung verbessert und dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen Rechnung getragen. Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind unter Ziff. 1 zu entnehmen.

8.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass keine wesentlich höheren Auswirkungen entstehen, die über die bestehende und bereits planungsrechtlich zulässige Gebietsprägung (Gewerbe-/Mischgebiet) hinausgehen. Bereits auf Grundlage des geltenden Baurechts sind Gewerbenutzungen vorhanden und auch zukünftig (inklusive Änderungen, Erneuerung, etc.) möglich. Allerdings würde die Intensivierung des gewerblichen Bau-/Planungsrechts in Form der baulichen Höhen und überbaubaren Grundstücksgrenzen im Sinne einer gewerblichen Nachverdichtung unterbleiben.

8.4 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete, Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt. Das Plangebiet liegt in keinem Naturpark.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Die nachfolgenden Schutzgebiete befinden sich im Süden und Westen außerhalb des Plangebietes und werden nicht berührt und/oder beeinträchtigt.

- Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Donau bei HQ₁₀₀
- Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege bzw. Landschaftsschutzgebiet (LSG-Gebiet) „Donautal zwischen Weißingen und Günzburg“ (LSG-00511.01)
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“ (ID 7428-301)
- Vogelschutzgebiet (VSG-Gebiet) Donauauen (ID 7428-471)
- Großflächige Waldbestände im Westen als Naturschutzgebiete (NSG-Gebiet „Nauwald“ und NSG-Gebiet „Topflet und Obere Aschau“) und als Bannwald
- Schwerpunktgebiet Naturschutz „Vernetzungszone Donaumoos – Donauaue zwischen Nau- und Lüßgraben“ und „Donauaue mit Hangwäldern“ nach Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Durch die Überplanung des bestehenden Plangebietes am vorliegenden Standort sind keine Auswirkungen auf die o. g. Schutzgebiete vorhanden.

Bewertung der Umweltauswirkungen Schutzgüter: geringe Erheblichkeit.

8.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Artenschutz

Gewässer, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen vorhanden, welche erhalten bleiben. Ansonsten sind weitere Gehölzbestände als Teil der privaten Freiräume bzw. Gärten vorhanden. Zudem sind vereinzelt Baumgruppen vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass bestandsorientiert auf Grundlage des geltenden Baurechts bereits gewerbliche Eingriffe zulässig sind.

Die bestehenden privaten und öffentlichen Gehölzstrukturen obliegen den gesetzlichen Bestimmungen auf Grundlage des BNatSchG. Verbindlich sind Ersatzpflanzungen für weichende Gehölze vorzusehen. Durch die bestehende Nutzung und die Lärmimmissionen aus dem Umfeld heraus (Gewerbe, Verkehr) ist die artenschutzrechtliche Habitat-Eignung gering. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung betroffen.

Die Planung umfasst umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen und zu erhalten. Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Relevante Auswirkungen wie Kollisionsrisiken,

Zerschneidungseffekte, Barrierewirkungen oder Wanderungsbewegungen sind aufgrund der bestehenden Bebauung und der Zäsur durch die angrenzenden Verkehrsachsen im Sinne einer Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens gering.

Bewertung der Umweltauswirkungen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit.

8.6 Schutzgut Boden und Wasser

Gemäß der Bodenübersichtskarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung ist als Bodentyp fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff über Carbonatschluff (Auensediment) vorhanden. Die Gesteinsbeschreibung umfasst Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Die betroffenen Flächen sind teilträumlich bereits aufgrund bestehender Nutzung und bestehendem Baurecht verdichtet und überbaut. Durch die Planung ist von einer nutzungsbedingten Erhöhung der baulichen Verdichtung des Bodens auszugehen. Als Maßnahme der Innenentwicklung ist dies vertretbar. Ein grundstücksbezogenes Baugrundgutachten wird auf der Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens empfohlen. Durch Maßnahmen der Ein- und Durchgrünung und Begrenzung der Versiegelung auf ein erforderliches Minimum wird die Verdichtung des Bodens minimiert. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Oberflächenwassers muss aufgrund des hohen Versiegelungsanteils gerechnet werden. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ (im Süden). Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet oder Gewässer innerhalb des Plangebietes. Angaben zu höchsten Grundwasserständen sind nicht bekannt. Vorrangig ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Falls die Bodenbeschaffenheit eine natürliche Sickerfähigkeit nicht begründet, sind Rückhaltemaßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück i. V. m. (gedrosselten) Anschluss an die Kanalisation oder Einleitung in einen Vorfluter umzusetzen. Die abschließende Entwässerungsplanung ist im Bauantragsverfahren vorzulegen. Die Verdichtung des Bodens vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Die Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung, zum Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Grünordnung tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei.

Aufgrund des relativ ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Die geltenden Bestimmungen der DIN 18915 und 19731 (für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens) sind zwingend einzuhalten. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung (Baugenehmigungsebene) nachweislich aufzuzeigen. Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen. Die Versiegelung ist auf das Minimum zu reduzieren.

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Schutzgut Boden und Wasser sind aufgrund der gegenwärtigen Nutzung, Versiegelung und Beanspruchung gering und absehbar. Es ist kein wesentlich höheres Maß an Auswirkungen zu erwarten, das über das bereits vorhandene und planungsrechtlich zulässige Maß (Gewerbe-/Mischgebiet) hinausreicht.

Bewertung der Umweltauswirkungen Wasser und Boden: geringe Erheblichkeit.

8.7 Schutzgut Fläche

Auf Grundlage des geltenden Baurechts und der bestehenden Nutzungen bzw. Überbauung sind keine flächenbezogenen Auswirkungen vorhanden. Es erfolgt keine Neuausweisung einer Baufläche. Dem Grundsatz einer Maßnahme der Innenentwicklung wird gefolgt, wodurch die Intensivierung des Maßes der baulichen Nutzung städtebaulich vertretbar ist. Die geplante Ein- und Durchgrünung wirkt sich minimierend auf die Nutzungssteigerung aus. Gesamträumlich wird die Grundkonzeption (Gewerbe) beibehalten, gesichert und intensiviert.

Bewertung der Umweltauswirkungen Fläche: geringe Erheblichkeit.

8.8 Schutzgut Luft und Klima

Der Standort befindet sich im ländlichen und bebauten Umfeld im Innenbereich, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Während Bauphasen kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch die Bebauung kann aufgrund der Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima im Zuge der vorliegenden Planung sind aufgrund der bestehenden Bebauung und Nutzung mit den damit verbundenen Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen gering. Durch die Planung werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und Entsiegelung festgesetzt, um die damit verbundene Oberflächenaufheizung zu verringern. Dies wirkt sich begünstigend auf das Lokalklima aus. Zum Schutz des Klimas sind Dachflächen mit Solaranlagen auszustatten, um die Energieversorgung durch regenerative Energien zu fördern. Zugleich trägt die extensive Dachbegrünung dem Klimaschutz Rechnung.

Bewertung der Umweltauswirkungen Klima und Luft: geringe Erheblichkeit.

8.9 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage und Nutzung keine Bedeutung im Sinne der Erholungsfunktion. Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten, da im Siedlungsumfeld keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden sind. Verkehrslärmimmissionen sind ebenfalls nicht relevant. Durch die Emissionskontingentierung sind gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse sichergestellt, wodurch die Schutzbedürftigkeit gewahrt ist. Darüber hinaus ist mit keiner Veränderung des Verkehrsaufkommens für den bereits bebauten Bereich zu rechnen, der über das bereits vorhandene und zulässige Maß hinausgeht. Dem Vorsorgegedanken entsprechend sind zudem Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil davon sein, ausgeschlossen. Dadurch ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt. Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

Bewertung der Umweltauswirkungen Mensch: geringe Erheblichkeit.

8.10 Schutzgut Landschaft, Ortsbild

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet/Naturpark. Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft, internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sowie Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen. Maßgebliche Sichtachsen oder landschaftsprägende Strukturen liegen nicht vor. Der Standort befindet sich innerhalb eines (überbauten) Bestandsgebietes und ist Teil des Siedlungskörpers, wodurch die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gering sind. Einzig die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird modifiziert bzw. erhöht, was als Innenentwicklungsmaßnahme zur effizienten Ausnutzung der Flächen städtebaulich angemessen ist. Nach wie vor sind die entsprechenden Abstandsflächen einzuhalten.

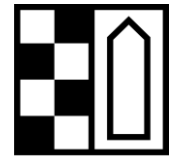
Das Landschafts- und Ortsbild ist gegenwärtig und auch zukünftig von Gewerbe geprägt. Auch das räumliche Umfeld ist von Gewerbe geprägt. Die geplante Ein- und Durchgrünung bzw. die Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen schaffen eine Strukturanreicherung. Aufgrund der Lage im Innenbereich bzw. innerhalb des Siedlungskörper sowie der bestehenden und der unmittelbar angrenzenden Nutzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Ortsbild vorhanden, die über das vorhandene Maß hinausgehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen Landschaft, Ortsbild: geringe Erheblichkeit.

8.11 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind teilträumlich folgende Denkmäler vorhanden: Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7427-0015),

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Bodendenkmal "Siedlung der römischen Kaiserzeit" (D-7-7527-0196). Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Zudem gilt für eventuell zutage tretende Bodendenkmäler die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Bewertung der Umweltauswirkungen Kultur und Sachgüter: geringe Erheblichkeit.

8.12 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen. Jedes Schutzgut für sich betrachtet stellt nur einen Ausschnitt des Ökosystems dar und wird wiederum durch die untersuchten Indikatoren in einzelne Funktionen zerlegt. Durch die Auswahl der Indikatoren sowie die gesamthafte Betrachtung aller relevanten Schutzgüter ist jedoch sichergestellt, dass in der Umweltprüfung das gesamte Ökosystem abgebildet wird und somit auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Summationswirkungen auch auf die umliegenden Schutzgebiete erfasst werden.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

8.13 Ausgleich, Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ ist das Plangebiet bereits planungsrechtlich als Gewerbe- und Mischgebiet gesichert. Bestandsorientiert ist ebenfalls eine Bebauung und Nutzungen vorhanden. Der Standort befindet sich im Innenbereich. Bereits genutzte Flächen in einem räumlichen Zusammenhang des Siedlungskörpers (bestehendes Gewerbegebiet) werden überplant. Mit Ausnahme von teilträumlich noch nicht überbauten, aber planungsrechtlich gesicherten, Flächen ist das Plangebiet vollständig beansprucht. Dadurch erfolgt keine Neuausweisung einer Baufläche. Die Erhöhung der

Nutzungsintensität in Form der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im Vergleich zur Bestandsituation bzw. zum geltenden Baurecht entspricht einer Innenentwicklungsmaßnahme.

Durch die Nutzung, Überbauung und Beanspruchung sowie durch das bereits geltende Baurecht ist der Eingriff bereits erfolgt, wodurch im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist. Gezielt werden grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz als Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

8.14 Umweltbezogene Planungsalternativen

Die Stadt Günzburg möchte die Nutzung des Gewerbebestandes sichern, erhalten und ausbauen. Auf Bebauungsplanebene beziehen sich räumliche Planungsalternativen auf die Planung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Durch das vorliegende Bestandsareal inklusive geltendem Baurecht ergeben sich umweltbezogen keine Planungsalternativen. Planungsalternativen ergeben sich ausschließlich aus dem geltenden angebotsbezogenen Baurecht i. V. m. einer großflächigen überbaubaren Grundstücksgrenze.

8.15 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Hinsichtlich Betriebsbereiche bzw. Störfallbetriebe innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird auf Ziff. 10.1 verwiesen. Betriebsbereiche bzw. Störfallbetriebe sind gemäß der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Zudem ist durch das beabsichtigte Vorhaben kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Im näheren Umfeld sind ebenfalls keine gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Vorhaben vorhanden, die unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fallen. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

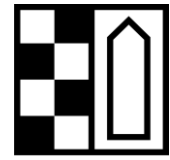
8.16 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Günzburg die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8.17 Zusammenfassung Umweltbericht

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Fläche, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet.

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung der jeweiligen Schutzgütern bzw. von Umweltbelangen liegen nachweislich nicht vor.

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in der geplanten Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen bereits gewerblich genutzt, überbaut und beansprucht sowie durch geltendes Baurecht gesichert. Schutzgutspezifische Auswirkungen sind mit der vorliegenden Überplanung nicht verbunden, die über das bereits vorhandene und planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Die Intensivierung des Baurechts ist umweltbezogen aufgrund der Lage im Innenbereich angemessen, wodurch dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung gefolgt wird. Durch die weiteren Festlegungen im Bebauungsplan erfolgt z. T. eine grünordnerische Aufwertung.

Schutzgebiete jeglicher Arten bzw. die bestehenden Schutz- und Erhaltungsziele werden durch die planungsbedingten Umweltauswirkungen nicht erheblich beeinträchtigt.

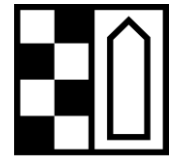
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen, der Lage und der bestehenden Nutzung des Standortes werden die Umweltauswirkungen auf ein vertretbares Maß reduziert.

9 Städtebauliche Planungskonzeption

Im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO sind die bestehenden Wohnnutzungen und Wohngebäude in ihrem Bestand, soweit diese zulässigerweise errichtet wurden, gesichert. Erweiterungs- und Handlungsspielräume sind gewährleistet.

Gesamträumlich handelt es sich (nördlich der Lochfelbenstraße, östlich der Heidenheimer Straße und westlich der Bundesstraße) um ein zusammenhängendes Gewerbegebiet. Planungsziel ist grundsätzlich die Sicherung, der Erhalt und der Ausbau von gewerblichen kleinteiligen Nutzungsstrukturen. Zugleich ist für das Gewerbegebiet mit einer Gesamthöhe von 9 m ein - für die heutige Zeit - niedriges Maß der baulichen Nutzung zulässig. Veranlasst sind die volle Ausschöpfung und die Erhöhung des Maßes an die heutigen, nutzungsbedingten Anforderungen für gewerbliche Vorhaben. Vorgesehen ist die zukunftsorientierte und nachhaltige Ausrichtung zum Nutzungsmaß und zur Gestaltung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. des Miteinanders von bestehendem Wohnen mit bestehendem und zukünftigem Gewerbe, ist eine Emissionskontingentierung des Gewerbes beabsichtigt.

An den bestehenden Verkehrsräumen inklusive straßenbegleitender Grünflächen und Stellplätzen soll keine Veränderung erfolgen, wodurch diese im Bestand gesichert werden.



10 Art der baulichen Nutzung, Bestand

10.1 Gewerbegebiet (GE)

Entsprechend der tatsächlichen und beabsichtigten Nutzungen sowie der bereits rechtlich zulässigen Nutzungen erfolgt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in ein (emissionsbeschränktes) Gewerbegebiet. Durch die gewählte Art der baulichen Nutzung werden die Gewerbenutzungen gesichert und aufrechterhalten. Dem Ziel eines gesamträumlichen Gewerbes wird Rechnung getragen.

Die Zulässigkeiten richten sich nach dem § 8 BauNVO, wodurch die allgemeine Zweckbestimmung eingehalten wird. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Die Art der baulichen Nutzung dient primär der Sicherung und Fortführung der Nutzungsart Gewerbe. Zudem wird der Gewerbemix auf den Bestand bzw. auf das bereits planungsrechtlich zulässige Spektrum abgestimmt.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, im Plangebiet den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten für produzierende und handwerkliche Betriebe zu sichern, um kleinteilige Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Bestehende Betriebsleiterwohnungen werden bereits im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes gesichert. Planungsziel sind die vollständige Ausschöpfung der Gewerbeflächen. Daher sollen Betriebsleiterwohnungen nur im Einzelfall erlaubt sein, um diesem Ziel in erster Linie nicht entgegenzustehen. Zudem sind aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zu den angrenzenden Verkehrsachsen mit den damit verbundenen Verkehrslärmemissionen und der nutzungsdingten Gewerbelärmemissionen Lärmkonflikte zu erwarten, wodurch einzelfallbezogen gesunde Wohnverhältnisse für Betriebsleiterwohnungen sicherzustellen sind.

Es ist nicht vorgesehen in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zu entwickeln, für diese Gewerbeart sind andere Flächen bzw. zentrumsnahe Flächen vorgesehen. In dieser peripheren Lage sind Einzelhandelsbetriebe städtebaulich nicht erwünscht. Der Ausschluss des Einzelhandels entspricht den Aussagen des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht erlaubt, da für diese Nutzung anderweitige Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen und im bestehenden gewerblichen Siedlungsumfeld nicht zielführend bzw. vorhanden sind.

Tankstellen und Vergnügungstätten sind ausgeschlossen, da sie städtebaulich an dieser Stelle innerhalb eines bestehenden Misch-/Gewerbegebietes mit Wohnen nicht erforderlich sind und der Planungskonzeption entgegenstehen. Zudem erzeugen diese ein erhöhtes bzw. zusätzliches Verkehrsaufkommen. Tankstellen sind abgerückt von Hauptverkehrsachsen wie

beispielsweise einer Bundesstraße und widerspricht dem Planungsziel. Als Vergnügungsstätten sind unbestritten Einrichtungen wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale und Ähnliches in Anlehnung an Söfker in EZBK | BauNVO § 6 Rn.42-44a | 145. EL Februar 2022 zu werten.

Zugleich wird der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bzgl. der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfall-Betriebe) berücksichtigt. Ziel der Berücksichtigung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Zu diesen Schutzobjekten zählen nicht nur Wohnnutzungen, sondern auch beispielsweise öffentlich genutzte Standorte. Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine Anlagen bzw. Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden, oder Anlagen, die Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, (nach Störfallverordnung) zulässig. Aufgrund der Nähe zu Schutzobjekten sind diese aus Vorsorgegründen ausgeschlossen.

10.2 Erweiterter Bestandsschutz

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind bestehende Wohngebäude und Wohnnutzungen (Grundstücke mit den Flur-Nrn. 3808/1, 3813, 3813/1, 3829/1, 3830/1 und 3831, jeweils Gemarkung Günzburg) vorhanden, die im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauGB festgesetzt und gesichert werden.

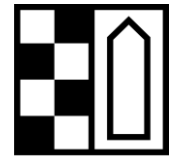
Nach § 1 Abs. 10 BauGB sind die Vorhaben, auf die sich die vorliegende Festsetzung bezieht, genau zu bezeichnen. Demnach handelt es sich um bestehende Wohngebäude und Wohnnutzungen gemäß formellen Rechtscharakter. Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 3829/1, 3830/1 und 3831 bedingen auf einer Baugenehmigung. Für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 3808/1, 3813 und 3813/1 gilt das Gleiche bzw. diese sind genießbaren Bestandsschutz.

Durch die vorhandenen Wohnnutzungen ist ein Konflikt des unmittelbaren Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen zu lösen, da im Zuge der bestandsgeschützten Wohngebäude vorhandene und planungsrechtlich zulässige Gewerbebetriebe (in ihrem Emissionsverhalten) eingeschränkt sind.

Im Sinne des bereits bestehenden Konflikts bzw. der nun vorliegenden Konfliktbewältigung sind das bestandsgeschützte Wohnen aufgrund des Planungsziels der Sicherung, des Erhalts und dem Ausbau von ausschließlich gewerblichen Nutzungen zu würdigen, womit die Bestandsschutzfestsetzung begründet wird.

Im Zuge der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sind jegliche Formen von ausschließlichem Wohnen unzulässig. Aus diesem Grund erfolgt die Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO.

Die bestehenden Wohngebäude und Wohnnutzungen (Grundstücke mit den Flur-Nrn. 3808/1, 3813, 3813/1, 3829/1, 3830/1 und 3831, jeweils Gemarkung Günzburg) innerhalb des Gewerbegebietes (GE) werden in ihrem Bestand gesichert. Zugleich sind Erweiterungs- und



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Handlungsspielräume gewährleistet, wodurch Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO allgemein zulässig sind.

Die vorliegenden planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb der betroffenen Grundstücke im GE (Nutzungszweck ausschließlich Gewerbe) sind daher im Zuge der Neuerichtung oder des Ersatzbaus der Hauptgebäude anzuwenden, wodurch der Bestand der gegenwärtigen Wohnnutzungen unverändert gesichert ist.

Im Sinne des § 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes durch die festgesetzten Zulässigkeiten im Sinne des § 8 BauNVO gesamtträumlich weiterhin eingehalten.

Die im Plangebiet vorkommenden Betriebsleiterwohnungen sind nicht im erweiterten Bestandsschutz mitinbegriffen. Diese sind auf Grundlage der Art der baulichen Nutzung ausnahmsweise zulässig und somit im Bestand sowie in ihrer Entwicklung gesichert.

Auch das Grundstück mit der Flur-Nr. 3831/1, Gemarkung Günzburg ist nicht im erweiterten Bestandsschutz mitinbegriffen. Es handelt sich um eine faktisch unzulässige ausschließliche Wohnnutzung, die keine formelle oder rechtmäßige Grundlage (Baugenehmigung für ausschließliches Wohnen) besitzt. Dadurch ist im Zuge der vorliegenden Planung für dieses Grundstück die genehmigte Nutzung (Betriebsleiterwohnung zugeordnet zu einem Gewerbebetrieb) heranzuziehen, die durch die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO gesichert ist.

11 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird die maximale Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,80 begrenzt, wodurch der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO eingehalten. Ziel sind die flächeneffiziente Ausschöpfung der Gewerbeflächen inklusive der Berücksichtigung nutzungs-, funktions- und betriebsbedingter Anforderungen. Die funktionalen Anforderungen eines Gewerbetreibenden werden sichergestellt, wobei ein dichtes, zweckdienliches, aber dennoch eingegrüntes Gewerbegebiet geschaffen wird.

Der untere Bezugspunkt für die Gesamthöhe bildet die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte (als Höchstmaß). Der obere Bezugspunkt wird in Anlehnung an die zulässigen Dachformen (Satteldach SD, Pultdach PD, Flachdach FD) definiert. Durch die bestehende Lage, Nutzung und Erschließung des Plangebietes erfolgt die Zuordnung des Höhenbezugspunktes zur jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung eines Hauptgebäudes ist daher die Ermittlung des Bezugspunktes für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) lotrecht von der zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Gebäudemitte des Erdgeschosses. Die zugeordnete öffentliche Straßenverkehrsfläche ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Dieser Punkt (entspricht der Höhe) darf um maximal 0,30 m unter- oder überschritten werden, um einen Handlungsspielraum in der



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Ausführungsplanung sicherzustellen. Durch die höhentekhnische Situierung ist die Höhenlage über der Höhe der Verkehrsflächen bzw. der Geländeoberkante ausgerichtet, um zum einen gegen abfließendes Oberflächenwasser als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein. Zugleich entspricht diese Situierung einer hochwasserangepassten Bauweise (über dem Gelände liegende Oberkante des Erdgeschosses Fertigfußboden).

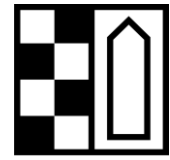
Zur Einbindung neuer und Sicherung bestehender Gewerbenutzungen wird das Nutzungsmaß auf eine maximale Gesamthöhe (GH) von 12,00 m sowie einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,60. Ziel sind die Intensivierung und flächeneffiziente Nutzung der Bestandsflächen. Durch die Höhenlimitierung wird das Plangebiet höhentekhnisch-verträglich eingebunden, wobei die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gezielt eingeschränkt werden. In Verbindung mit dem gesamten Maß der baulichen Nutzung sind zeitgemäße Gebäudestandards wie beispielsweise kombinierte und flexible Büro-/Hallennutzungen, vollautomatisierte Lagerungssysteme, etc. mit den erforderlichen lichten Raumhöhen planungsrechtlich gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung dient unter anderem auch der Erhöhung des bisher rechtskräftigen Nutzungsmaßes, um ein zukunftsorientiertes Gewerbe zu ermöglichen. Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe bzw. maximalen Anzahl an Vollgeschossen ist aufgrund der Gewerbekonzeptionen entbehrlich, da die Begrenzung der Höhenentwicklung durch die Gesamthöhe städtebaulich ausreicht.

Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, PV-/Solarthermieanlagen, Dachzu-/aufstiege, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,00 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen o. Ä., welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) erfordern. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. der Attika zurücktreten, um ein gesamtstädtebauliches Erscheinungsbild sicherzustellen. Die Festsetzung sichert eine erforderliche Flexibilität in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

12 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Planungsziel sind kleinteilige Gewerbestrukturen für z. B. mittelständige Gewerbebetriebe, Handwerksbetrieb, etc., wodurch gemäß offene Bauweise die Gebäudelänge auf maximal 50 m begrenzt wird und Grenzabstände einzuhalten sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Gebäude und bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind jegliche bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen erlaubt. Durch die flächenhafte Festlegung der Baugrenzen ergeben sich umfangreiche Handlungsspielräume für zukünftige Nutzungen, Änderungen und Erweiterungen innerhalb des Gewerbegebietes. Zugleich verfolgt die Stadt das Ziel, zukünftig andere und neue Gewerbekonzepte am Standort nicht einzuschränken und zu realisieren, wodurch die großflächige Festsetzung der Baugrenzen im Sinne eines zukunftsorientierten



Baurechts begründet wird. Die Abgrenzung der Baugrenze orientiert sich konsequent an einem 5,0 m Abstand von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, um ein offenes Orts- und Straßenbild zu sichern. Im Westen und Osten wird ein Abstand von 3,0 m ausgehend von den Eingrünungsflächen freigehalten, um deren ökologische Entwicklung und Belichtung zu gewährleisten.

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht innerhalb der Eingrünungen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern), erlaubt. Damit werden ebenfalls umfangreiche Spielräume in der Situierung eröffnet und wie im Bestand aufrechterhalten, ohne nutzungsbedingte Betriebsabläufe einzuschränken.

Es ist darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit werden der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet, ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücksflächen und ein funktionierender Betriebsablauf gewährleistet.

Zudem gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Damit werden eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die Abstandsflächen gewahrt.

13 Gestaltung

13.1 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung, Dachbegrünung

Innerhalb des Gewerbegebietes sind ausschließlich flachgeneigte Dächer (Flachdach FD, Pultdach PD) mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig. In Fortführung und Aufrechterhaltung wird die nutzungsübliche flache Dachform für gewerbliche Vorhaben vorgeschrieben.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Dächer von Nebengebäuden, Garagen etc. werden keine gesonderten Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den Eigentümern ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

Zwingend sind bauliche Maßnahmen zur begrünten, nachhaltigen Dacheindeckung umzusetzen. Für die Flachdächer von Hauptgebäuden wird eine extensive Dachbegrünung für mindestens 60 % der gesamten Dachfläche vorgeschrieben. Um dabei eine ökologische und nachhaltige Wertigkeit zu erzielen, muss die Substrat- bzw. Vegetationsstärke mindestens 8 cm betragen. Eine artenreiche Zusammensetzung der Pflanzen ist zu berücksichtigen. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann. Es wird auf die Pflanzliste in den textlichen Hinweisen zur extensiven Dachbegrünung verwiesen, welche nicht abschließend ist und nur einen ersten Überblick über etwaige Arten aufzeigt.

Nachdem auf Grundlage der Bayerischen Bauordnung (BayBO) technische Anlagen für Solarenergienutzung (Solarzellen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc.) verpflichtend sind, sind aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf begrünten Flachdächern von Hauptgebäuden zulässig. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, ist ein Mindestabstand der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf begrünten Flachdächern mit einer Ertragssteigerung bzw. einem erhöhten Wirkungsgrad einhergehen.

13.2 Einfriedungen

Um ein unerwünschtes Überwinden von Einfriedungen zu vermeiden, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Dabei sind ausschließlich Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune erlaubt. Sockel sind zur Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig, wodurch zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ein Bodenabstand von mindestens 10 cm freigehalten werden muss. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden. Bestehende Einfriedungen haben Bestandsschutz und bleiben von der vorliegenden Planung unberührt.

13.3 Werbeanlagen

Mit den Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung und die Außenwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden. Grundsätzlich sind Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Zur Reduzierung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen werden die zulässigen Flächengrößen von Werbeanlagen, auch in der Summe mehrerer getrennter Anlagen, auf maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Damit sich Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen, wird neben der Limitierung der Flächengröße auch die maximale Höhe beschränkt, wodurch an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika (maximale Gesamthöhe) nicht überschreiten dürfen. Freistehende Werbeanlagen sind erlaubt und müssen sich ebenfalls an die o. g. Regelungen halten.

Im Sinne des Art. 8 BayBO sind Werbeanlagen, gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf einen gestalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten. Dabei darf das Orts- und Straßenbild nicht gestört werden sowie verkehrliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Zugleich müssen die Verkehrssicherheit und die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt, vermieden werden.

Um das Umfeld und die Verkehrsachsen vor Störwirkungen und Störeinflüssen zu schützen, sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie z. B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung und Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern nicht erlaubt. Werbeanlagen müssen ohne negative Auswirkungen in der Nacht auf Flora und Fauna ausgeführt werden.

14 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist vollständig über den innerörtlichen Bestand (Wankelstraße, Böttgerstraße, Junkersstraße und Lochfelbenstraße) vorhanden. Übergeordnete Anschlusspunkte bilden die Heidenheimer Straße im Westen und die Bundesstraße B 16 im Osten. Sämtliche Verkehrsflächen entsprechen den geltenden Richtlinien der RAS06. Schleppkurven sind bestandsorientiert abgebildet.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird eine ordnungsgemäße und leistungsfähige Verkehrserschließung planungsrechtlich sichergestellt. Die private (interne) Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke inklusive die mit der Nutzung verbundenen PKW-Stellplätze und LKW-Stellplätze (ggf. Logistik) ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen und auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen und nachzuweisen. Feldwegführungen werden durch die Planung nicht berührt.

Die öffentlichen Straßenräume inklusive begleitender Grünflächen, Stellplätze und Geh-/Radwege sind bereits im Bestand vorhanden, unterliegen keinem Eingriff und werden daher im Gesamten als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie überplant bzw. festgesetzt. Das Straßenbegleitgrün entlang der Heidenheimer Straße wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Maßgeblich ist die Einhaltung der Verkehrssicherheit durch die freizuhaltenen Sichtfelder im Ausfahrtsbereich zur Heidenheimer Straße. Damit sind die Sichtfelder auf den Straßenverkehr ausgehend vom Plangebiet konsequent einzuhalten. Die ständige Freihaltung der Sichtfelder bis 0,80 m Höhe von Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen wird vorgeschrieben, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und Sichtverhältnisse nicht zu beeinträchtigen.

An der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein bestehender verkehrlicher Nutzweg (Motzenseeweg, Flur-Nr. 3852). Nachdem die Erschließung im Bestand und auch in Zukunft vollständig ausgehend von den öffentlichen Straßen erfolgen soll, wird entlang des Motzenseewegs im Osten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Vereinzelt sind innerhalb der Randeingrünungen im Westen und Osten bzw. des Straßenbegleitgrüns im Westen, mit Ausnahme der randlichen Eingrünung an der Ostgrenze entlang des Motzenseewegs, Zu- und Abfahrten zu Gewerbegrundstücken vorhanden. Für die Eingrünungsflächen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Straßenbegleitgrün) wird daher

geregelt, dass je Baugrundstück eine einmalige Unterbrechung für eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10,00 m erlaubt ist. Die Unterbrechung dient ausschließlich für eine Zu- und Abfahrt zum jeweiligen Grundstück, um Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern.

15 Ver- und Entsorgung, Erschließung

15.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Erschließungstechnisch wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (EWS) der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

Die infrastrukturelle Erschließung ist vollständig über die bestehenden Sparten in den öffentlichen Verkehrsräumen (Wankelstraße, Böttgerstraße, Junkersstraße, Lochfelbenstraße) vorhanden. Anschlüsse für Wasser, Schmutzwasser und Regenwasser sind vorhanden. Weitere Sparten wie Strom, Gas, Telefon, Multimedia, etc. sind ebenfalls durch die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Die Überprüfung der potenziellen Nutzung von bestehenden Kanälen ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzulegen (Abnahme, Dichtheitsprüfung, etc.).

Wasserversorgung: Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung der Stadt Günzburg angeschlossen. In den umliegenden öffentlichen Verkehrsräumen befindet sich eine Wasserleitung. Anschlusspunkte sind vorhanden.

Schmutzwasserversorgung: Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen städtischen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Ein bestehender Schmutzwasserkanal in den umliegenden öffentlichen Verkehrsräumen ist vorhanden. Anschlusspunkte sind vorhanden. Häusliches Schmutzwasser ist in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Für einen erweiterten Löschwasserbedarf ist der jeweilige Vorhabenträger verantwortlich.

Strom-/Energieversorgung: Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss z. B. an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Im Zuge der verpflichtenden PV-Anlagen wird auch ein Beitrag zu einer regenerativen Energieversorgung geleistet. Die bestehende Trafostation (Flur-Nr. 3828/4) ist als bestehende Versorgungsfläche gesichert.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt Günzburg bzw. die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Nachdem planerisch keine

Veränderung an der bestehenden Erschließungssituation erfolgt, wird die Abfallentsorgung bestandsorientiert sichergestellt. Darüberhinausgehende Anforderungen für gewerbliche und industrielle Abfälle sind durch den Vorhabenträger/Eigentümer verantwortlich zu regeln.

Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplanes nachgewiesen und wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung im Detail vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen von diversen Leitungsbetreibern betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

15.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Die Erschließungskonzeption wird bereits in der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (EWS) der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung geregelt. Gemäß den geltenden Richtlinien ist die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort zu bevorzugen. Entsprechend ist das auf den einzelnen Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen vorrangig auf dem jeweiligen Baugrundstück (vor Ort) durch zum Beispiel Sickerrigolen, Sickerboxen, Sickermulden, etc. auf natürliche Weise (breitflächig über die belebte Bodenzone) zu versickern

Ist eine direkte Versickerung auf den Baugrundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich oder für zusätzliche bzw. darüberhinausgehende Mengen an anfallenden Niederschlagswasser, sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Entsprechend sind für nicht-verschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen Rückhaltemaßnahmen zum Beispiel durch Rigolen, Regenwasserzisternen, Rückhalteteiche, etc. notwendig.

Grundsätzlich sind Rückhaltemaßnahmen und/oder die Niederschlagswassernutzung (Zisterne mit Entlastungsüberlauf), die Einleitung in den (bestehenden oder geplanten) Regenwasserkanal oder Zuleitung zu einer zentralen Versickerungsanlage oder einen geeigneten Vorfluter umzusetzen. Ein (gedrosselter) Abfluss ist grundsätzlich an die örtliche Kanalisation bzw. einen bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen, sofern entsprechende Kapazitäten verfügbar sind. Optional ist die Einleitung in einen Vorfluter im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu prüfen, die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Durch eine Drosselung werden die Einleitungsmengen des Niederschlagswassers angemessen gesteuert.

Die abschließende Entwässerungsplanung wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. zur Erschließungs- und Ausführungsplanung vorgelegt, da im Zuge des vorliegenden angebotsbezogenen Bebauungsplanes exakte Vorhabenplanungen bzw. Überbauungen nicht vorliegen. Die vorgeschriebene extensive Dachbegrünung hält zusätzlich das Niederschlagswasser auf dem Dach zurück und verzögert somit den Abfluss von Niederschlagswasser.

Die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird nachweislich dargelegt. Die abschließende Entwässerungsplanung ist jeweils auf der Ebene des Bauantrages bzw. der Ausführungsplanung nachzuweisen.

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser (TRENGW) sind zu berücksichtigen. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich und somit durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, ist das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) zu verwenden. Zusätzlich ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)“ zu berücksichtigen. Generell ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln, vor der Einleitung entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation abzuführen. Zudem ist das Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden sowie von Dachflächen mit starker Verschmutzung, falls die Reinigungsleistung der jeweiligen Sickeranlage nach Arbeitsblatt DWA-M 153 nicht ausreichend ist, aus Gründen des Gewässerschutzes ebenfalls zu sammeln und schadlos durch die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

15.3 Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe

Wassergefährdende Stoffe und/oder Gefahrenstoffe sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Vorgaben gemäß den geltenden Richtlinien sind einzuhalten. In Verbindung mit dem hohen Grundwasserstand ist z. B. eine unterirdische Lagerung (Behälter, o. Ä.) nicht zu empfehlen. Ein oberirdisches Lager ist möglich, allerdings ist ein ausreichender Abstand zur Geländeoberkante erforderlich, um etwaige Beeinträchtigungen auszuschließen. Bauliche Schutzvorkehrungen sind umzusetzen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

16 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß den textlichen Hinweisen die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind. Es ist darauf hingewiesen, dass bestehende Bäume und Sträucher auf die grünordnerischen Regelungen angerechnet werden können.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind private Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert. Sofern betriebliche Erfordernisse der gewerblichen Nutzungen wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden, und sind gegen Grünflächen abzugrenzen.

Um die flächenbezogene Ein- und Durchgrünung zu fördern, sind Verpflichtungen für die Baugrundstücksflächen einzuhalten. Je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche sind entweder ein heimischer Laubbaum der 1. Wuchsklasse oder zwei heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse oder zwei regionaltypische Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume im funktionalen Ablauf und Anordnung der Nutzung sicherzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die bestehenden Bäume auf die vorliegende Anpflanzung je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche anrechenbar sind. Damit wird eine Ein- und Durchgrünung der Baufläche erreicht und zu begrünter Gestaltung beigetragen. Zentrales Ziel ist die Schaffung von begrüntem Freiraumstrukturen innerhalb der Gewerbegrundstücke.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen und festgesetzter Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet.

Weiteres Element ist die Fortführung der randlichen Eingrünungen im Osten und Westen mit der Breite von 5,0 m bzw. 8,0 m. Als Pflanzbindung ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umzusetzen. Es ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von einem Gehölz je 2 m² zu entwickeln (Strauch-Baum-Verhältnis 15:1). Diese Randbereiche sind als Freiräume bzw. wirksame und ästhetische Eingrünung anzulegen. Vorzusehen sind heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wachsklasse bzw. Hochstamm-Obstbäume (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchpflanzung (aus mindestens fünf Sträuchern) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß den textlichen Hinweisen. Erneut wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Bäume und Sträucher und die Anpflanzungen je angefangene 1.000 m² Baugrundstücksfläche auf die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern anrechenbar sind.

Zu den Verkehrsflächen verbleibt auf dieser Weise ein unverbaubarer Grünstreifen von jeweils 5 m Breite. Damit ist es möglich, in einem straßenbegleitenden Freiraum Pflanzbindungen zu konzentrieren, wodurch gleichzeitig eine grünordnerische Flankierung der Straßenräume erreicht wird. Auf die zulässige Unterbrechung der Anpflanzbereiche (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) und des Straßenbegleitgrüns wird verwiesen. Für die Eingrünungsflächen ist geregelt, dass je Baugrundstück eine einmalige Unterbrechung für eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 10,00 m erlaubt ist.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Der Baumbestand entlang der Heidenheimer Straße und entlang der inneren Verkehrsflächen wird als zu erhalten festgesetzt, um die Allee in ihrem prägenden Bestand zu sichern. Zugleich wird das bestehende Straßenbegleitgrün als Bestandteil innerhalb der jeweiligen Verkehrsflächen nachrichtlich aufgenommen.

Neben den flächenbezogenen Festsetzungen zur Grünordnung sind auch bauliche Maßnahmen zur Begrünung durchzuführen. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann. Es wird empfohlen, für die extensive Dachbegrünung trockenes Material zu verwenden.

Im Zuge potenzieller Rodungen von Gehölzstrukturen bzw. von den Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm gemessen 1,0 m über dem Boden werden verpflichtende Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Entsprechend ist auf dem demselben Baugrundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1. und 2. Wuchsklasse oder Obstbaum (Hochstamm, regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Der Standort der Ersatzpflanzung ist aufgrund der Nutzungsanordnung frei wählbar.

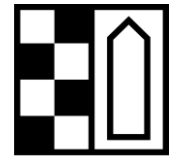
Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden.

Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann unterstützt werden durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in der Festsetzung aufgeführt. Durch Festsetzung einer Mindestqualität wird eine schnelle Wirksamkeit der Eingrünung erreicht. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet.

17 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Das vorliegende Plangebiet ist zum einen bereits durch bebaute Nutzungen beansprucht. Zum anderen ist das gesamte Plangebiet planungsrechtlich gesichert, wodurch bereits rechtskräftiges Baurecht besteht. Gehölz- und Vegetationsbestände sind innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen vorhanden, welche erhalten bleiben. Ansonsten sind weitere Gehölzbestände als Teil der privaten Freiräume bzw. Gärten vorhanden. Im Bereich der gegenwärtig als Pferdekoppel genutzten Fläche befinden sich weitere Baumgruppen. Im Nordwesten befindet sich intensiver Baumbestand. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine über das geltende Baurecht hinausgehenden Maßgaben oder Eingriffe eröffnet, die im Zuge des Artenschutzes zu etwaigen Beeinträchtigungen führen könnten bzw. die über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Durch die bestehenden (baulichen) Gewerbenutzungen im Sinne einer Vorbelastung (Lärm, Nutzung), der geringen Strukturvielfalt und artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung grundsätzlich gering. Biotope oder Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Die festgesetzten Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Durch die Vermeidungsmaßnahmen sind grundsätzlich keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene vorhanden. Zusätzlich ist die festgesetzte Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Diese dient dem Erhalt der Lebensraumbedingungen. Durch diese Maßnahme wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Die Maßnahmen sind innerhalb aller Gewerbegebietsflächen zu berücksichtigen und in der Planzeichnung verortet, die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

Zusammenfassend werden bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Konflikte liegen nicht vor. Der Umsetzung stehen keine Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

18 Immissionsschutz

18.1 Gewerbelärm

Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen (Wohnen, Büro, etc.) werden die Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 Emissionskontingente L_{EK} für die Tag-/Nachtzeit pro m^2 Bezugsfläche festgesetzt.

Eine Emissionskontingentierung wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Die Festsetzung der Emissionskontingentierung erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche (GE) heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

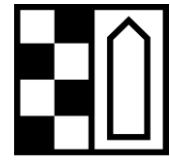
Durch die Emissionskontingentierung sind gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

18.2 Verkehrslärmimmissionen

Aufgrund der Nutzung (Gewerbe) und der Geschwindigkeitsregulierungen (innerörtlich bestehende Verkehrsflächen, außerorts reduziert entlang der Heidenheimer Straße) sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen vorhanden.

18.3 Trennungsgebot

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bzgl. der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfall-Betriebe) ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ziel ist die Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Störfallbetriebe bzw. Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden bzw. Teil eines Betriebsbereiches wären, sind im Zuge der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird eingehalten, wodurch die Schutzbedürftigkeit und gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.



19 Oberirdische Freileitung

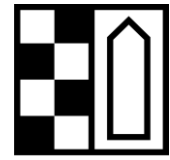
Das Plangebiet wird durch eine 110-kV-Freileitung überspannt. Der Verlauf ist nachrichtlich in der Planzeichnung hinterlegt. Maßgeblich sind die Grenzen der jeweils 17,50 m beidseits der Leitungsachse umfassenden Schutzzone, welche ebenfalls nachrichtlich dargestellt sind. Zudem gilt das einschlägige Unterbauungshöhenraster, das die maximal zulässige Bauhöhe angibt. Die in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (Teil B) formulierten Auflagen und Hinweise für die 110-kV-Freileitung mit beidseitiger Schutzzone sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Lage und Ausmaße der Maste, der Leitungsachse und der Schutzzone die in der Örtlichkeit vorhandenen Verhältnisse maßgeblich sind, was in der Ausführungsplanung (Baugenehmigungsverfahren) entsprechend berücksichtigt wird.

20 Vorbeugender Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Die (bauliche) Nutzung der Flächen ermöglicht eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie, hierbei kann ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h für zwei Stunden erforderlich sein. Dementsprechend ist aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes generell die Notwendigkeit einer Löschwasserversorgung im Grundschatz von 192 m³/h für zwei Stunden in Betracht zu ziehen. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

21 Denkmalschutz

Grundsätzlich gilt, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen. Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Bodendenkmäler bekannt.

- Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7427-0015)
- Bodendenkmal "Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7527-0196)

Die räumlichen Umgriffe der vermuteten Lage gemäß Bayerischen Vermessungsverwaltung werden in die Planzeichnung aufgenommen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der gesamte Umgriff der Denkmäler teilräumlich bereits überbaut und genutzt wird. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

22 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.

Neu errichtete Gebäude sind so weit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses nach geltendem Energiestandard erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß § 3 EEWärmeG verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes wird die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut. Verpflichtend sind eine extensive Dachbegrünung und PV-Anlagen umzusetzen, um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen. In Kombination sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen möglich, welcher mit einer Ertragssteigerung einhergehen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.



Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

23 Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet befindet sich grundsätzlich im Innenbereich, innerhalb des Siedlungskörpers. Im Zuge der vorliegenden Überplanung wird die Innenentwicklung forciert. Das Plangebiet ist bereits Gegenstand einer baulichen Nutzung und zzgl. planungsrechtlichen Sicherung, wodurch keine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt. Ein Bestandsareal wird in dieser Weise optimiert, wodurch der Ressourcenschonung gefolgt und eine neue Flächeninanspruchnahme verhindert wird. Bestehende Verkehrs- und Erschließungsflächen werden genutzt. Gezielt werden die Grundsätze der Innenentwicklung vor einer neuen Außenentwicklung eingehalten. Den Zielen der angemessenen Nutzung von Bausubstanzen, der Umnutzung von brachliegenden baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, der Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen und von flächensparenden Erschließungsformen wird Rechnung getragen. Grünordnerische Maßnahmen inklusive randliche Eingrünungen tragen positiv bei. Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms, des Bodenschutzes oder der Flächensparoffensive stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

24 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

25 Planungsstatistik

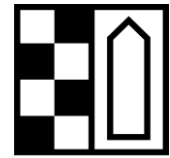
Räumlicher Geltungsbereich	ca. 127.200 m ²	100 %
Gewerbegebiet	ca. 101.950 m ²	80 %
Straßenverkehrsflächen	ca. 25.200 m ²	19 %
Fläche für Versorgung (Trafostation)	ca. 50 m ²	1 %

26 Bestandteile des Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung, Vorentwurf i. d. F. vom 19. April 2024

Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise, Vorentwurf i. d. F. vom 19. April 2024

Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Vorentwurf i. d. F. vom 19. April 2024



Stadt Günzburg

Planen und Bauen. In Günzburg.

Bebauungsplan Nr. 2.2a

„Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Begründung mit Umweltbericht

27 Anlage des Bebauungsplanes

Anlage Schalltechnische Voruntersuchung zu der bestehenden Gewerbelärmsituation in einem Teilbereich des Plangebietes hinsichtlich der TA Lärm, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bez. LA21-265-G01-01, vom 20. Juni 2022.

28 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach,

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M.Eng. Alexander Frey

Stadt Günzburg, den

.....
Gerhard Jauernig, Oberbürgermeister