LANDKREIS GÜNZBURG

Günzburg, 12. Dezember 2024, Az. 6102

Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung „Wahl-Lindersches Seniorenzentrum“, Stadt Günzburg

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

Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf in der Fassung vom 30.09.2024, Stand 12.11.2024

Die Stadt Günzburg hat beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wahl-Lindersches Seniorenzentrum“ im Nordosten von Günzburg aufzustellen. Dabei handelt es sich um die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 „Bezirk-Schwaben-Stiftung“, welcher durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Überschneidungsbereich vollständig ersetzt werden soll. Das dafür beabsichtigte Plangebiet liegt in einer campusähnlichen Anlage mit weiteren sozialen und medizinischen Einrichtungen.
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit (zusätzlicher) frühzeitiger Unterrichtung und Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltweltbericht abgesehen werden.

Das Landratsamtes Günzburg nimmt zum vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzt unmittelbar westlich die Bundesstraße B 16 an. Die Bundesstraße liegt in einer Troglage mindestens 6 m tiefer als das Plangebiet.
Im Norden in ca. 120 m Entfernung befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz des Bezirkskrankenhauses Günzburg.
Im Bebauungsplangebiet ist folglich mit erheblichen Lärmeinwirkungen zu rechnen.

Durch das geplante Seniorenzentrum mit oberirdischen Parkplätzen und der geplanten Tiefgarage mit 125 Stellplätzen treten ferner Lärmemissionen auf, die in der Wohnnachbarschaft zu entsprechenden Lärmeinwirkungen führen können.

Zur Beurteilung der Lärmsituation liegt das Gutachten der Fa. BEKON vom 27.09.2024 vor.
Die vom Seniorenzentrum verursachten Lärmemissionen überschreiten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet am nächstgelegenen, östlichen Wohnhaus Lindenallee 11 weder tagsüber noch nachts.
Lediglich bei einer Verkehrserschließung über die Lindenallee kommt es zur Nachtzeit zu einer geringfügigen Überschreitung von 0,4 dB(A). Abhilfe könnte eine Erschließung über den nordöstlichen Weg Fl.-Nr. 1293/6, Gemarkung Günzburg, schaffen. Dies wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht angeregt.

Laut Ergebnis des Schallgutachtens werden die Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit überschritten. Der Gutachter hat das Seniorenzentrum hinsichtlich der Schutzwürdigkeit dem eines allgemeinen Wohngebietes gleichgestellt.
Die Immissionsgrenzwerte werden tagsüber um bis zu 8 dB(A) sowie zur Nachtzeit um bis zu 11 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen der Orientierungswerte betragen tagsüber bis zu 12 dB(A) und nachts bis zu 15 dB(A).
Selbst im 1. Obergeschoss liegen die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte tagsüber bei bis zu 4 dB(A) und nachts bei bis zu 8 dB(A) und im 2. Obergeschoss bei bis zu 6 dB(A) tagsüber und bis zu 10 dB(A) nachts.
Zum Schallschutz wurden lediglich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Orientierungen sowie Schalldämm-Vorgaben an den Außenbauteilen der Gebäude vorgesehen, die jedoch ohnehin als Mindestanforderung nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu beachten sind.
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind daher entsprechende aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden vorzusehen und festzusetzen. Aufgrund der Troglage der B 16 mit einem Höhenunterschied von mindestens 6 m bietet sich eine aktive Schallschutzwand zum Schutz des Seniorenzentrums hier besonders an. Denn unmittelbar südlich befindet sich bereits eine Schallschutzwand zum Schutz der dort bestehenden Wohngebäude. Eine Schallschutzwand mit 5 m Höhe würde mindestens die unteren 3 Stockwerke vor den beträchtlichen Lärmeinwirkungen der B 16 schützen.
Darüber hinaus erscheint das Seniorenzentrum auch besonders schutzwürdig.

Der Hubschrauberlandeplatz verursacht laut einem Gutachten Beurteilungspegel von tagsüber 52 dB(A) und nachts 45 dB(A). In Anbetracht des sonstigen Verkehrslärms mögen die Beurteilungspegel, die auf eine Mittelung über die jeweilige Beurteilungszeit beruhen, noch verträglich sein. Der Gutachter weist jedoch zurecht darauf hin, dass mit erheblichen Spitzenpegeln zu rechnen ist.
In Anbetracht der besonderen Schutzwürdigkeit des Seniorenzentrums sind die Spitzenpegel aus immissionsschutzfachlicher Sicht daher im besonderen Maße zu berücksichtigen. Als Grundlage kann die VDI 2719 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“ herangezogen werden. In der VDI 2719 werden zum Schutz vor eindringenden Maximalpegeln entsprechend zulässige Innenpegel vorgegeben.
Aus Sicht des Immissionsschutzes sollten bei der Auslegung der Außenbauteile nach DIN 4109-1 an der nördlichen Baugrenze des Plangebietes darüber hinaus die zulässigen Innenpegel und die Vorgaben der VDI 2719 für eindringende mittlere Maximalpegel durch den Hubschrauberlandeplatz berücksichtigt und eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist dies entsprechend festzusetzen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Von dem Planungsvorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtline und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

Naturschutzfachlich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Eine mögliche Betroffenheit/Beeinträchtigung von Arten wird durch die vorsorglich festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gezielt verhindert.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sowie mit der Vorgehensweise und Bewertung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Wasserrecht und Bodenschutz

Von der Planung werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen

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

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

Nach Artikel 44 BayWG gilt:
„Zur Minderung von Hochwasser- und Dürregefahren sollen Staat und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben hinwirken auf
1. Erhalt und Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden,
2. dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser,
3. Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und Wasserspeicherung“.

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

Bodenmanagement

Unabhängig von möglichen Schadstoff-Belastungen wird - auf ausdrücklichen Wunsch des Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayer. Landesamtes für Umwelt - drin-

gend empfohlen, sich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs im Rahmen eines „Bodenmanagementplans“ auseinanderzusetzen. So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Abwehrender Brandschutz

Seitens der Brandschutzdienststelle besteht mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wahl-Lindersches Seniorenzentrum“ in Günzburg Einverständnis, die Belange des abwehrenden Brandschutzes sind unter Ziffer 19 der Begründung umfassend gewürdigt.

- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf in der Fassung vom 30.09.2024, Stand 12.11.2024 -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 -
2. Änderung „Wahl-Lindersches-Seniorenzentrum“, Stadt Günzburg

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

Günzburg, 12. Dezember 2024

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

LANDKREIS GÜNZBURG

LANDRATSAMT GÜNZBURG · Postfach 200157 · 89308 Günzburg

An
Kling Consult GmbH
Team Raumordnungsplanung
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Günzburg, 18.12.2024
Landratsamt Günzburg, Gesundheitsamt
[redacted]

Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wahl-Lindersches Seniorenzentrum, 2. Änderung", Stadt Günzburg

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 21.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass der Bau eines Seniorenzentrums geplant ist, bestehend aus einem Baukörper Nord (Baukörper 1) und einem Baukörper Süd (Baukörper 2).

Der nördliche Baukörper soll laut Unterlagen Folgendes umfassen: mindestens 200 Plätze mit stationärer Pflege, mindestens 20 Plätze mit ambulanter Pflege (Tagespflege), eine Satellitenküche und weitere Funktionsräume, Verwaltungsräume, Räume für einen ambulanten Pflegedienst und eine Praxis für den Gesundheitsbereich.
Der südliche Baukörper soll laut Unterlagen 36 ambulant betreute Seniorenwohnungen und zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften mit je 12 Zimmern umfassen.

Die beiden Baukörper sind baulich, organisatorisch und wirtschaftlich selbstständig in einer zusammenhängenden Bauweise geplant.

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

1. Allgemeine Anforderungen und Empfehlungen an das Gebäude
Generell und speziell in Bezug auf die baulichen Grundanforderungen, die Innenraumausstattung und die Hausinstallation sind die einschlägigen Richtlinien und Vorgaben der AVPfleWoqG, der Unfallversicherung, der Gewerbeaufsicht sowie der Arbeitsstättenregeln grundsätzlich zu beachten.
Bei den sonnenzugewandten Fenstern und Türen des Gebäudes sollte auf eine ausreichende Beschattungsmöglichkeit geachtet werden, um eine Überhitzung der Räume zu verhindern.
Bei der Planung des Baus und evtl. Anbauten sollte zudem auf einen Schutz vor Schädlingen geachtet werden.

2. Trinkwasser
Zur Vermeidung von mikrobiologischen und chemischen Beeinträchtigungen des Trinkwassers in der gesamten Trinkwasserinstallation, einschließlich der Trinkwassererwärmungsanlage, sind nach der aktuell gültigen Trinkwasserverordnung (TrinkwV) die allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu beachten.
Bei Einbau von Duschen oder anderen Wasser vernebelnden Installationen sind §31 TrinkwV sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 551 und die UBA-Empfehlung „Empfehlung des Umweltbundesamtes: Systematische Untersuchungen von Trinkwasser-Installationen auf Legionellen nach Trinkwasserverordnung" zu beachten.

3. Innenausstattung
Die Bodenbeläge sollten mechanisch belastbar, rutschfest sowie flüssigkeits- und desinfektionsmittelstabil sein. Aus hygienischer Sicht sollten Möbel- und Kontaktoberflächen möglichst feucht abwischbar und desinfizierbar sein. Falls Polstermöbel verwendet werden, sollten diese möglichst abziehbar und separat waschbar sein.

4. Umkleiden/Sanitärbereiche Personal und Bewohner
Die Umkleiden und Sanitärbereiche sind mit gut zu reinigenden und desinfizierbaren Toiletten, Waschbecken und Dusch-Einheiten sowie Oberflächen und Bodenbelägen auszustatten.
Sie sind in ausreichend großen Räumlichkeiten und in ausreichend großer Anzahl vorzusehen.
Die Handwaschbecken sollten mit Flüssigseifen-, Desinfektionsmittel- und Papierhandtuchspender ausgestattet werden. Abfallbehälter sollten leicht zu reinigen, feucht abwischbar und desinfizierbar sein.
Personaltoiletten müssen zur ausschließlichen Nutzung durch Personal abgrenzbar sein, eine Nutzung durch Dritte ist wirksam zu unterbinden.

5. Reinigung und Desinfektion:
Lagerräume für Desinfektions- und Putzmittel sowie Reinigungsutensilien sind vorzusehen. Diese sind mit einem Ausgussbecken und möglichst einer getrennten Handwaschmöglichkeit auszustatten.
Die Reinigungskammern müssen abschließbar und für unbefugte Personen unzugänglich sein.
Es ist ein Reinigungs- und Hygieneplan für die Einrichtung zu entwickeln und für das zuständige Personal gut einsehbar bereit zu halten.
Es sind adäquate Reinigungs- und Desinfektionsmittel zu verwenden und entsprechend im Reinigungs- und Hygieneplan zu hinterlegen.
Es ist ausreichend Lagerkapazität einzuplanen, um eine hygienische und arbeitsschutzrechtliche Trennung zu gewährleisten.

[redacted]

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Baugesetzbuch

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Kommune die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Kommune.

Eingangsvermerk KC:

1. Stadt Günzburg — *AZ KC: 5868-405-KCK* [redacted]

☐ Flächennutzungsplan „...." ☐ Landschaftsplan ☐ mit Umweltbericht

☒ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung „Wahl-Lindersches Seniorenzentrum“ ☐ mit integriertem Grünordnungsplan ☐ mit Umweltbericht

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

Verfahrensstand: **Vorentwurf**

☒ Frist für die Stellungnahme: **20. Dezember 2024**
☐ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)

2. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und E-Mail-Adresse)

Kommunalunternehmen Stadtwerke Günzburg
Heidenheimer Straße 4, 89312 Günzburg, info@stadtwerke-guenzburg.de

2.1 ☐ keine Anregungen

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Baugesetzbuch

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage; insbesondere Informationen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

zu 6. und 15: Die infrastrukturelle Erschließung ist **nicht** vollständig durch die Lindenallee gesichert. In der Lindenallee sind weder Regen-, Misch- oder Schutzwasserkanäle vorhanden. Die Trinkwasserleitung dient grundsätzlich nicht dem Zweck der Löschwasserversorgung. Um eine Versorgungssicherheit mit Trinkwasser - speziell auch für das angrenzende Krankenhausareal - gewährleisten zu können, sollte für das geplante Vorhaben eine Löschwasserbereitstellung ohne die Verwendung des Trinkwassernetzes angestrebt werden. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist satzungsgemäß verpflichtend vorgeschrieben und nicht nur "zu bevorzugen". In begründeten Fällen kann eine gedrosselte Einleitung in den Misch- oder Regenwasserkanal beantragt werden. Allerdings ist im Plangebiet weder ein Misch- noch ein Regenwasserkanal in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der für die Ableitung des Schmutzwasser geplante Anschluss an den Hauskontrollschacht der Bezirk Schwaben Stiftung auf deren südlicher Grundstücksseite ist für die Übernahme von Oberflächenwasser nicht ausreichend dimensioniert. Die frühzeitige Abstimmung der Planung für Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser mit den Stadtwerke Günzburg wird empfohlen.

[redacted]
Unterschrift, Dienstbezeichnung

.Günzburg, 21.11.2024.....
Ort, Datum

stellungnahmen@klingconsult.de
Kling Consult GmbH
Team Raumordnungsplanung
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Wasserwirtschaftsamt
Donauwörth

WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

stellungnahmen@klingconsult.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	[redacted]	Datum
	1-4622-GZ-41847/2024		20.12.2024

5868 VHBP Nr. 65 - 2. Änd. "Wahl-Lindersches Seniorenzentrum", Stadt Günzburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

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

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

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

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

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Förgstraße 23
86609 Donauwörth

Telefon / Telefax
+49 906 7009-0
+49 906 7009-136

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-don.bayern.de
www.wwa-don.bayern.de

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

Vorschlag für Festsetzungen

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

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird in ausreichender Höhe mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt." *(Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen)**.***

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

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

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind in ausreichender Höhe mindestens bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."

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

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:"

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

1.2 Vorsorgender Bodenschutz

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

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

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

Verwertung von Bodenmaterial

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich / unter Berücksichtigung der Belange gem. Nr. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes, geeignetes Bodenmaterial i.d.R. am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) weiterverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Vorschlag für Festsetzungen:

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

1.3 Niederschlagswasser

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

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

Gemäß Baugrundgutachten ist die Sickerfähigkeit des Untergrundes in weiteren Untersuchungen nachzuweisen.

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

2. Zusammenfassung

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- *Erschließungskonzeption zur Niederschlagswasserbeseitigung mit Nachweis einer geeigneten Sickerfähigkeit des Untergrundes*

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Verteiler:
Landratsamt Günzburg mit der Bitte um Kenntnisnahme