

Planen und Bauen. In Günzburg.

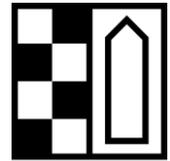
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung “Wahl-Lindersches Seniorenzentrum“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	3
2	Lage und Erschließung des Plangebietes	3
3	Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	4
4	Bestehende Bebauungspläne	4
5	Verfahren, Durchführungsvertrag	4
6	Standortwahl, Planungsalternativen	5
7	Geländeverhältnisse und Bestandsbeschreibung	6
8	Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung	7
8.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	7
8.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	7
8.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern und des Regionalplans	8
9	Umweltbelange	8
9.1	Schutzgebiete	8
9.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
9.3	Schutzgut Boden und Wasser	9
9.4	Schutzgut Fläche	9
9.5	Schutzgut Luft und Klima	10
9.6	Schutzgut Mensch	10
9.7	Schutzgut Landschaft	10
9.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
10	Vorhaben- und Erschließungsplanung, Nutzungsbeschreibung	11
11	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
11.1	Art der baulichen Nutzung	11
11.2	Maß der baulichen Nutzung	12
12	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellplätze, Nebenanlagen	14
13	Gestaltung	15
13.1	Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung	15
13.2	Einfriedungen	16
14	Verkehrerschließung	16

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung

Begründung

15	Ver- und Entsorgung, Erschließung	18
15.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	18
15.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	19
16	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	21
17	Immissionsschutz	24
17.1	Verkehrslärm- und Gewerbelärm	24
17.2	Geruchsimmissionen	28
17.3	Hubschrauber-Sonderlandeplatz	28
18	Artenschutz	31
19	Brandschutz	32
20	Denkmalschutz	32
21	Klima und Energie	33
22	XPlanung Standard	33
23	Planungsstatistik	34
24	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	34
25	Anlagen	34
26	Verfasser	35

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Die Wahl-Lindersche Altenstiftung betreibt in der Stadt Günzburg ein Altenheim aus den 1980er Jahren, das nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen der Pflege entspricht. Die Stiftung beabsichtigt daher den Neubau eines Seniorenzentrums.

Vorgesehen ist ein Seniorenzentrum bestehend aus einer stationären Pflege, einer Tagespflege, einem ambulanten Pflegedienst, einer Praxis für den Gesundheitsbereich, einer Heim- und Zentralverwaltung sowie ambulant betreuten Wohnungen und ambulant betreute Wohngemeinschaften. Das dafür beabsichtigte Plangebiet liegt in einer campusähnlichen Anlage mit weiteren sozialen und medizinischen Einrichtungen. Auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 „Bezirk Schwaben Stiftung“ ist die Errichtung des Seniorenzentrums nicht zulässig, wodurch eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Ziel ist es, ein zeitgemäßes und zukunftsweisendes Gebäude für Pflege und Wohnen im Alter zu errichten, in der die verschiedenen Funktionsbereiche sinnvoll, effizient und funktional organisiert sind, eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit Atmosphäre für die Bewohnerschaft und Belegschaft bieten und den umliegenden Bestand aufgreifen und städtebaulich abrunden. Die Freianlagen sollen entsprechend der unterschiedlichen Bedürfnisse anregen, Erholung bieten und auf die Umgebung reagieren.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebauliche Entwicklung zu schaffen und zu sichern, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes veranlasst. Durch die Umsetzung als vorhabenbezogener Bebauungsplan i. V. m. § 12 BauGB wird die städtebauliche Entwicklung im Detail gesteuert.

2 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten von Günzburg sowie innerhalb eines weitläufigen, campusartigen Klinikgeländes inklusiv generationenübergreifender Wohnanlage und weiterer Dienstleistungen. Das Plangebiet wird vollständig von der Lindenallee angebunden. Es handelt sich grundsätzlich um rückwärtige, unbebaute Grundstücksflächen, die im Nordosten erschlossen und an die Lindenallee angebunden wird.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 14.120 m². Das Plangebiet beinhaltet vollständig das Grundstück mit der Flur-Nr. 1268/4 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1268 und 1293/6, jeweils Gemarkung Günzburg. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch unbebaute Freiflächen als Grünzug mit Gehölzen. Im Osten durch bebaute Bereiche auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1268, Gemarkung Günzburg und einen Geh- und Radweg. Im Süden durch einen Geh- und Radweg und weitere bebaute Bereiche des o. g. Grundstückes. Im Westen durch Gehölzbestände, eine Böschung und die Bundesstraße B 16.

3 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vollständig als Wohnbaufläche dargestellt. Im Norden und Westen sind randliche Grünfläche darstellt. Zudem sind im Westen Einzelgehölze als Bäume dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Errichtung eines Seniorenzentrums beabsichtigt, wodurch das Vorhaben nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Aufgrund dessen wird der vorliegende Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB davon abweichend aufgestellt werden, solange die städtebauliche geordnete Entwicklung des Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Das räumliche Umfeld ist von einem Klinikcampus, medizinischen Dienstleistungen, Wohnanlagen, etc. geprägt. Ein Seniorenzentrum ordnet sich in das Nutzungsgefüge in positiver Weise ein. Eine städtebauliche Beeinträchtigung liegt nachweislich nicht vor. Der freizuhaltende Grünzug im Norden wird nicht wesentlich berührt und beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

4 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 „Bezirk Schwaben Stiftung“ inklusive 1. Änderung mit schwerpunktmäßiger Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Nachdem das beabsichtigte Vorhaben einer Änderung des Bebauungsplanes bedarf, werden die jeweiligen Überlagerungsbereich (mit dem o. g. geltenden Baurecht) vollständig ersetzt und geändert.

5 Verfahren, Durchführungsvertrag

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit (zusätzlicher) frühzeitiger Unterrichtung und Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung und Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB. Entsprechend gelten die Bestimmungen des § 13a BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 20.000 m². Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 10.560 m². Im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB ist nachgewiesen, dass eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² vorliegt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Im beschleunigten Verfahren kann von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines

Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hintergrund bildet das bereits geltende Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 65 „Bezirk Schwaben Stiftung“. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan regelt der zwischen der Stadt Günzburg und dem Vorhabenträger vereinbarte Durchführungsvertrag planungsrelevante Sachverhalte im Hinblick auf die Durchführung des Vorhabens und seine Erschließung. Der Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 BauGB spätestens vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen den Vertragsparteien abgeschlossen. Grundlage des Durchführungsvertrages ist ein vom Vorhabenträger vorgelegter und mit der Stadt Günzburg abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die Grundstücksverfügbarkeit ist nachgewiesen.

6 Standortwahl, Planungsalternativen

Mit der beabsichtigten Planung wird einer bereits planungsrechtlich gesicherten Fläche (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 65) eine neue Nutzung zugeführt. Eine innerstädtische Potentialfläche wird herangezogen, wodurch dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen wird.

Dem Bebauungsplan ging unter anderem ein städtebaulicher Wettbewerb voraus. Die Fortführung der Wettbewerbsplanung in eine Vorplanung zeigte, dass die für die Andienung zur Verfügung stehende Fläche zwischen Haubaukörper Nord und der nördlichen Grundstücksgrenze zu eng ist. Nach Festlegung der Bemessungsfahrzeuge ergibt sich, dass notwendige Schleppkurven zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, aber auch der Fahrbereiche am Haupteingang nicht auf dem eigentlichen Baugrundstück darstellbar sind. Ein Überfahren der Grundstücksgrenze ist unausweichlich. Zusätzlich verlangt die Feuerwehr zusätzlich zur Umfahrt der Gebäude Aufstell- oder Bewegungsflächen, die aufgrund der notwendigen Abstände zum Gebäude nördlich außerhalb des Grundstückes zu liegen kommen. Als positiver Nebeneffekt lassen sich zw. den Aufstellflächen oberirdische Stellplätze einplanen.

Als vorhabenbezogener Bebauungsplan liegt ein konkretes Bauvorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplanung) vor, welches Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Die Grundstücksverfügbarkeiten sind gegeben.

Planungsalternativen sind damit entbehrlich bzw. nicht vorhanden. Die kommunale Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten kommt zu dem Ergebnis, dass vergleichbare Mindestgrößen bzw. Flächenpotentiale innerhalb der Stadt Günzburg aufgrund von fehlenden Entwicklungsbereitschaften nicht zur Verfügung stehen.

Der Standort eignet sich aus den nachfolgenden Gründen für eine Entwicklung:

- Der Standort befindet sich im innerstädtischen Bereich und ist durch den Bebauungsplan Nr. 65 „Bezirk Schwaben Stiftung“ gesichert. Außenbereichsflächen werden geschont.
- Das räumliche Umfeld ist von einem Klinikcampus, medizinischen Dienstleistungen, einer generationsübergreifenden Wohnlage, etc. geprägt. Das Vorhaben gliedert sich in die vorhandene Siedlungsstruktur gut ein.
- Die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung ist durch die Lindenallee gesichert. Auch fußläufig ist das Plangebiet optimal erschlossen.

7 Geländeverhältnisse und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist relativ eben auf einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 474 m über Normalhöhen-Null (NHN). Am Westrand entlang der Böschung sind Höhenunterschiede von bis zu ca. 2 m vorhanden. Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und eine Wiese/Freifläche. Im Westen zur Bundesstraße B 16 befindet sich eine Böschung mit einzelnen Bäumen, vor dem ein Kiesweg von Nord nach Süd verläuft. Im Süden befinden sich gereihete Baumbestände (Linden) angrenzend an einen Geh- und Radweg. Im Osten verläuft ebenfalls ein Geh- und Radweg inklusive Freianlagen des bestehenden Gebäudebestands. Die im Süden und Osten vorhandenen bauliche Anlagen sind unter anderem sechs viergeschossige Zeilenbaukörper einer integrierten, generationenübergreifenden Wohnanlage. Im Norden befindet sich eine asphaltierte Fläche mit einem Basketballkorb, welche zurückgebaut werden soll. Zudem befindet sich nördlich vereinzelter Grünbestand mit Gehölzstrukturen und Bäumen. Im Nordosten befindet sich ein geschotterter Weg.



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

8 Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung

8.1 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. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten:

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (G 1.3.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (Z 8.1).

8.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Stadt Günzburg als Oberzentrum (Doppelzentrum mit Leipheim) im Verdichtungsraum dargestellt. Im Westen wird mit der Bundesstraße B 16 eine bestehende großräumige Verkehrsachse dargestellt. Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Der ländliche Raum [...] soll [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1).
- 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 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 und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)

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

Eine altersgerechte und moderne Versorgung gehört zur Daseinsvorsorge. Die Einrichtungen sollen gemäß des LEP Bayern bedarfsgerecht bereitgestellt werden. Mit dem zunehmenden demographischen Wandel, der auch die Stadt Günzburg zutrifft, ist dieser Bedarf zweifelsohne als vorhanden zu betrachten. Das Vorhaben entspricht darüber hinaus dem Ziel des LEP Bayern soziale Einrichtungen und Dienste und dabei insbesondere Pflegeeinrichtungen und Dienstleistungen vorzuhalten.

Durch die Planung werden bereits planungsrechtlich gesicherte bzw. innerstädtische Flächen einer neuen Nutzung zugeführt, wodurch Außenbereichsflächen geschont werden. Der Nutzung von vorhandenen Potentialen und von bestehenden Erschließungsflächen wird Rechnung getragen. Einer Zersiedlung der Landschaft oder Entstehung bandartiger Infrastruktur wird entgegengewirkt. Gezielt wird der Grünzug im Norden nicht beeinträchtigt.

Die Bundesstraße B 16 als bestehende großräumige Verkehrsachse wird nicht berührt. Die Bauverbotszone ist im Bebauungsplan enthalten und wird nicht berührt. Durch den Bebauungsplan werden keine Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungs-programms Bayern und des Regionalplans Donau-Iller widersprochen.

9 Umweltbelange

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gemäß § 1a BauGB.

9.1 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. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

9.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gehölzbestände befinden sich ausschließlich im Norden, Westen und Süden. Die Bäume und Vegetationsstrukturen im Westen bleiben größtenteils unberührt. Einzelne Gehölzbestände im Süden und im Norden werden im Zuge der Baufeldfreimachung bzw. den Baumaßnahmen weichen. Verbindlich sind Ersatzpflanzungen zu leisten. Biotope sind nicht berührt. Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten ist durch die vorsorglich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen gezielt verhindert. Artenschutzrechtliche Konflikte liegen nicht vor. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben. Die Planung umfasst zudem grünordnerische flächenbezogene und bauliche Maßnahmen sowie die Schaffung von Freiräumen, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt vor.

9.3 Schutzgut Boden und Wasser

Auf den geotechnischen Bericht, Test 2 Safe AG (Anlage 1 des Bebauungsplanes) wird verwiesen. Der geotechnische Bericht beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die erdstatistischen Berechnungen erforderlichen Bodenkenngrößen. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen zum Kanal- und Straßenbau, zur Gründung sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser und Empfehlungen zur Planung und Bauausführung gegeben. Als unbebaute Fläche ist der Boden gegenwärtig nicht verdichtet bzw. beansprucht. Durch das bereits geltenden Baurecht ist die Inanspruchnahme absehbar. Gewässer, Hochwasser-Gefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht berührt. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Wasserversorgung. Dieses Einzugsgebiet umfasst den gesamten Stadt- und Umlandbereich Günzburgs. Bei Ausführung der Feldarbeiten im Oktober 2021 wurde in den aufgeschlossenen Tiefenbereichen kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen (vgl. Anlage 1). Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und Wasser vor.

9.4 Schutzgut Fläche

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnfläche mit randlichen Grünflächen dargestellt. Das räumliche Umfeld ist von einem Klinikcampus, medizinischen Dienstleistungen, Wohnanlagen, etc. geprägt. Ein Seniorenzentrum ordnet sich in das Nutzungsgefüge in positiver Weise ein. Eine städtebauliche Beeinträchtigung liegt nachweislich nicht vor. Der freizuhaltende Grünzug im Norden wird nicht wesentlich beeinträchtigt und weiterhin freigehalten. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor.

9.5 Schutzgut Luft und Klima

Der Standort befindet sich innerhalb des innerstädtischen Siedlungszusammenhangs, wodurch grundsätzlich von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Während der Bauphase 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 der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Der freizuhaltende Grünzug im Norden wird geringfügig berührt, allerdings nicht beeinträchtigt, wodurch der mikroklimatische Luftaustausch nicht beeinträchtigt wird. Durch die Planung werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung festgesetzt, um die damit verbundene Oberflächenaufheizung zu verringern. Dies wirkt sich begünstigend auf das Lokalklima aus. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima vor.

9.6 Schutzgut Mensch

Der Standort hat keine übergeordnete Bedeutung im Sinne einer Erholungsfunktion. Fußläufige Wegeverbindungen werden gezielt erhalten. Schallschutzmaßnahmen sind auf der Ebene der Vorhaben- und Erschließungsplanung verankert und bzw. im Bebauungsplan festgesetzt. Der Immissionsschutz wird unter Ziff. 17 (Immissionsschutz) geprüft. Durch die (baulichen) Auflagen zum Immissionsschutz sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch vor.

9.7 Schutzgut Landschaft

Durch die Planung wird das Plangebiet baulich überprägt und das Landschaftsbild verändert. Es ist darauf hinzuweisen, dass bereits auf Grundlage des geltenden Baurechts eine Überbauung zulässig wäre. Im Hinblick auf die östlich und südlich angrenzende Bebauung ist die städtebauliche Entwicklung angemessen und vertretbar. Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Baugrundstücksflächen schaffen eine Strukturanreicherung. Aufgrund des geltenden Baurechts innerhalb des innerstädtischen Siedlungsbereiches ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vor.

9.8 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 und im unmittelbaren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler dargestellt. Entsprechend gilt für eventuell zutage tretende Bodendenkmäler die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter vor.

10 Vorhaben- und Erschließungsplanung, Nutzungsbeschreibung

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet eine Vorhaben- und Erschließungsplanung, die gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Geplant ist ein Seniorenzentrum bestehend aus einem Baukörper Nord (Baukörper 1) und einem Baukörper Süd (Baukörper 2). Der nördliche Baukörper umfasst Plätze mit stationärer Pflege, Plätze mit ambulanter Pflege (Tagespflege), eine Satellitenküche und weitere Funktionsräumen, Verwaltungsräume, Räume für einen ambulanten Pflegedienst und eine Praxis für den Gesundheitsbereich. Der südliche Baukörper umfasst ambulant betreute Seniorenwohnungen und ambulant betreute Wohngemeinschaften.

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 zu beachten.

Die beiden Baukörper sind baulich, organisatorisch und wirtschaftlich selbstständig in einer zusammenhängenden Bauweise geplant. Zugleich sind die erforderlichen in einer Tiefgarage geplant. Gemeinschaftliche Freianlagen mit inneren Durchwegungen verbinden das Areal mit dem umliegenden Bestand.

Die erforderlichen Stellplätze und das Baugrundstück werden über eine nordöstliche Zuwegung zur Lindenallee erschlossen. Eine Erschließung für Individualverkehr über den südlichen Quartiersplatz auf der Flur-Nr. 1268 ist ausgeschlossen.

11 Art und Maß der baulichen Nutzung

11.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Vorhaben wird die Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet für ein Seniorenzentrum (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet für ein Seniorenzentrum dient ausschließlich der Errichtung von Gebäuden und Anlagen zur Unterbringung, Betreuung, Pflege und zum Wohnen von älteren und pflegebedürftiger Menschen.

Im Weiteren wird die Bestimmung der Nutzung auf das Vorhaben und die damit verbundene Nutzung gezielt eingeschränkt:

- Anlagen, Räume und Einrichtungen für Seniorenwohnungen und Seniorenpflege
- Anlagen, Räume und Einrichtungen für die vollstationäre und ambulante Pflege, Tagespflege und Kurzzeitpflege einschließlich zugehörige Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume
- Anlagen, Räume und Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke wie beispielsweise Praxisräume für Ärzte, Physiotherapie-Einrichtungen oder Ähnliches
- Räume für die Verwaltung und zum technischen und logistischen Betrieb der Einrichtung sowie zugeordnete Funktionsräume
- Räume zur Unterbringung von Angehörigen und Besuchern
- Dem Seniorenzentrum zugeordnete alten- und behindertengerechte Seniorenwohnungen sowie ambulant betreute Wohngemeinschaften
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende und untergeordnete Gastronomie-einrichtungen wie beispielsweise Cafés, Bistros oder Ähnliches
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Erschließungsstraßen, Verkehrsflächen, Zugänge, Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Durchwegungen, Ver- und Entsorgungsanlagen und gemeinschaftliche Freiräume.

Auf Grundlage des § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Mit der Art der baulichen Nutzung wird die beabsichtigte Nutzung detailliert gesteuert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert dabei den festgesetzten Nutzungszweck eindeutig. Ggf. darüber hinaus gehende nutzungsspezifische Details sind im Durchführungsvertrag geregelt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung auf das mit der Vorhabenplanung einhergehende Minimum zu begrenzen, wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,90 für das gesamte Plangebiet (entspricht gesamter räumlicher Geltungsbereich) festgesetzt. Nachdem es sich gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan um ein gesamtheitliches Konzept handelt, wird die Festsetzung der Grundflächenzahl auf das gesamte Bauvorhaben bzw. Plangebiet bezogen. Nachdem es sich bei einem Großteil der Fläche um die Verkehrsfläche handelt, ist die GRZ von 0,90 vertretbar. Zugleich wird die Überschreitung des Orientierungswertes durch innere Ein- und Durchgrünungen, die westliche Randeingrünung und die extensive Dachbegrünung kompensiert. Sollte das Bauvorhaben in unterschiedlichen Bauabschnitten realisiert werden, sind etwaige Bedingungen im Durchführungsvertrag formuliert. Mit der festgelegten Grundfläche wird die Umsetzbarkeit der Vorhabenplanung sichergestellt.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung eines Hauptgebäudes auf den einzelnen Baugrundstücken ist die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) mit 474,80 m über Normalhöhen-Null (NHN) im SO 1, SO 2 und SO 3 sowie mit 474,30 m über Normalhöhen-Null (NHN) im SO 4, SO 5 und SO 6, jeweils gemessen in der Gebäudemitte. Um einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum im Baugenehmigungsverfahren zu gewährleisten, darf die OK FFB EG um bis zu 0,30 m von der festgesetzten maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens unter- oder überschritten werden. Die Höhenlage der maximalen OK FFB EG wird damit über der Höhe der Erschließungsstraße positioniert, um zum einen gegen abfließendes Oberflächenwasser als auch gegen Rückstau aus der Kanalisation abgesichert zu sein.

Entsprechend ist als unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) gemessen in der Gebäudemitte heranzuziehen. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) wird in Anlehnung an die zulässige Dachform (Flachdach FD) mit dem höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika definiert.

In Anlehnung an die Vorhaben- und Erschließungsplanung werden die maximale Gesamthöhe (GH), die maximale Anzahl an Vollgeschosse und die maximale Geschossfläche (GF) jeweils für die Hauptgebäude festgesetzt. Ein Puffer sichert ausreichende Handlungsspielräume auf der Baugenehmigungsebene.

- SO 1: Gesamthöhe (GH) von 17,50 m mit fünf Vollgeschossen und einer Geschossfläche (GF) von 8.500 m²
- SO 2: Gesamthöhe (GH) von 21,00 m mit sechs Vollgeschossen und einer Geschossfläche (GF) von 3.400 m².
- SO 3: Gesamthöhe (GH) von 17,50 m mit fünf Vollgeschossen und einer Geschossfläche (GF) von 5.400 m²
- SO 4: Gesamthöhe (GH) von 14,50 m mit vier Vollgeschossen und einer Geschossfläche (GF) von 2.800 m². Eine explizite Festsetzung des Gebäudevorsprungs auf der Südseite ist aufgrund des Vorhabenbezugs entbehrlich.
- SO 5: Gesamthöhe (GH) von 4,50 m mit einem Vollgeschoss und einer Geschossfläche (GF) von 400 m²
- SO 6: Gesamthöhe (GH) von 17,50 m mit fünf Vollgeschossen und einer Geschossfläche (GF) von 1.900 m²

Die zusätzliche Festsetzung einer Wandhöhe ist entbehrlich, da die Hauptgebäude durch die maximale Gesamthöhe (GH) i. V. m. der zulässigen Dachform und Dachneigung (Flachdach bis 10°) in der Höhenentwicklung einschlägig begrenzt sind.

Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie beispielsweise für Lüftungszwecke, Klimatechnik-Anlagen, PV-/Solarthermieanlagen, Dachzu- und Aufstiege, Schallschutz-Umwehungen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,50 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von beispielsweise Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe 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 auf Baugenehmigungsebene/Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

12 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Festsetzung einer Bauweise sowie die Zulässigkeit von beispielsweise Einzelhäusern (E) ist entbehrlich, da dies bereits durch die Vorhaben- und Erschließungsplanung eindeutig festgelegt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen ermöglicht und sind auf die konkrete Planung abgestimmt. Im Zuge des Vorhabens werden die Gebäudesituierungen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Baugrenzen werden im nördlichen Baukörper wie folgt situiert:

- Im Norden wird der erforderliche (Verkehrs-) Erschließungsbereich bis zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs freigehalten.
- Im Westen, Süden und Osten werden Abstände zur Vorhabenplanung von jeweils 2 m bzw. einmalig im Nordwesten mit 1,5 m freigehalten, um eine Flexibilität auf der Ausführungsebene zu sichern, wobei das Vorhabenkonzept in seiner Ausformung beibehalten wird.

Die Baugrenzen werden im südlichen Baukörper wie folgt situiert:

- Allseits werden Abstände zur Vorhabenplanung von jeweils 2 m freigehalten, um eine Flexibilität auf der Ausführungsebene zu sichern, wobei das Vorhabenkonzept in seiner Ausformung beibehalten wird.

Es wird auf die Einhaltung der kommunalen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die kommunale Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplanung liegt eine Stellplatzberechnung bei, welche abschließend auf der Ebene der Baugenehmigung vorzulegen ist. Vorgesehen ist eine zentrale Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfs. Durch die Tiefgarage wird die erforderliche Anzahl an Stellplätzen innerhalb des Baugrundstückes nachgewiesen. Gezielt wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Baugrundstücksflächen gewährleistet.

Grundsätzlich sind Garagen, Tiefgarage, Tiefgaragen-Einfahrten/Einhausungen/Rampen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Tiefgaragen-Einfahrten und Rampengebäude sind damit ebenfalls innerhalb und außerhalb der Baugrenzen erlaubt. Die Situierung von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der Tiefgarage ist Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Dadurch werden die getroffenen Festsetzungen auf die Erforderlichkeit der Umsetzung abgestimmt. Eine konkrete Festsetzung von Stellplätzen und Nebenanlagen sowie der Tiefgarage ist aufgrund des Vorhabenbezuges entbehrlich.

13 Gestaltung

13.1 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung

Im Zuge eines nachhaltigen und modern ausgerichteten Seniorenzentrums sind ausschließlich Flachdächer (FD) für die Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 10° zulässig. Die Dachform wird explizit auf die Vorhabenplanung abgestimmt. In effektiver Weise sind PV-Anlage und eine Dachbegrünung umzusetzen.

Für untergeordnete Bauteile wie beispielsweise Eingangsüberdachungen, untergeordnete Anbauten, Nebenanlagen, Nebengebäude, bauliche Verbindungstrakte oder Ähnliches werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen getroffen, um ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

Um die geplanten Hauptbaukörper neben der Höhenentwicklung zusätzlich in die Landschaft einzubinden, sind bauliche Maßnahmen zur begrünten Dacheindeckung umzusetzen. Flachdächer von Hauptgebäude dürfen nur in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche errichtet werden. Um eine ökologische und nachhaltige Wertigkeit zu erzielen, muss die Substrat- bzw. Vegetationsstärke mindestens 4 cm betragen. Geplant sind begrünte und funktionsfähige Retentionsdächer. Neben der begrünten Einbindung der Dachlandschaft in das Landschaftsbild sind damit auch ökologische und nachhaltige Vorteile verbunden. 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. Eine artenreiche Zusammensetzung der Pflanzen ist zu berücksichtigen.

Gemäß geltender Bayerischer Bauordnung ist zudem ein Beitrag zu erneuerbaren Energien zu leisten, wodurch technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie beispielsweise Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen (Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbarer Energie) vorzusehen sind. Aus diesem Grund sind aufgeständerte Photovoltaik-/Solarthermieanlagen auf den begrünten Flachdächern der Hauptgebäude umzusetzen, welche unter anderen auch mit einer Ertragssteigerung bzw. einem erhöhten Wirkungsgrad einhergehen.

Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, sind die aufgeständerten Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf Dachflächen der Hauptgebäude um die realisierte Anlagenhöhe von den Rändern der äußeren Dachkante bzw. zur Attika abzurücken.

13.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind möglichst offen zu gestalten und dürfen eine maximale Gesamthöhe von 2,20 m nicht überschreiten. Daher sind als Materialien bzw. Einfriedungen durchgehend geschlossene Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und Mauern ausgeschlossen, welche nicht dem gewünschten Ortsbild entsprechen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen als erforderliche Lärmschutzeinrichtungen. Um eine Durchgängigkeit der Einfriedungen für einen Durchgang für Kleintiere beispielsweise Igel zu erhalten, sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberkante auszuführen. Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ein offenes und homogenes Ortsbild geschaffen; zugleich werden auch großzügige Gestaltungsspielräume eröffnet.

14 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird ausschließlich im Norden/Nordosten über die Lindenallee (Grundstück mit der Flur-Nr. 1211/2) inklusive neuer Weiterführung (Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1293/6 und 1268) erschlossen. Der jeweilige Verkehrsraum wird gemäß RAST06 ausreichend breit für den Begegnungsverkehr (Pkw, Lkw, Müllfahrzeug, etc.) dimensioniert.

Die geplante Verkehrserschließung wird planzeichnerisch als Verkehrsfläche festgesetzt. Weitergehende Bestimmungen zur Verkehrserschließung sind Gegenstand vertraglicher Bedingungen der Stadt Günzburg mit dem Vorhabenträger. Dasselbe gilt auch für die Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht und die Straßenbaulast. Im Zuge vertraglicher

Regelungen umfasst die Straßenverkehrsfläche eine gewidmete Erschließungsstraße im öffentlichen Eigentum.

Im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst der Verkehrsraum neben der reinen Straßenverkehrsfläche auch weitere Nutzungen. Aus diesem Grund sind innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Verkehrsfläche ausschließlich die dem Seniorenzentrum dienende Straßenverkehrsflächen, Durchwegungen, Stellplätze, Böschungen, Grün- und Freianlagen oder die der Verkehrserschließung des Seniorenzentrums zugeordnete Nutzungen zulässig. Durch die getroffene Festsetzung wird der Verkehrsraum planungsrechtlich abgebildet und somit gesichert, wobei die abschließende Konkretisierung dem Vorhaben- und Erschließungsplan obliegt.

Die Erschließung der Plangebietes ist damit ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

Die interne (private) Erschließung inklusive Stellplätze, Tiefgarage, etc., Rettungswege, Durchwegungen, Gehwege, (Feuerwehr-) Umfahrungen und Vergleichbares ist vollständig innerhalb des Baugrundstückes (Sondergebiet) nachzuweisen. Dies ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes und auf diese Weise gesichert. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung der internen (privaten) Erschließung aufgrund des Vorhabenbezugs entbehrlich. Die Durchwegungen innerhalb des Plangebietes sind nachrichtlich übernommen.

Maßgeblich ist die Einhaltung der Verkehrssicherheit durch den Nachweis der Sichtfelder im Ausfahrtsbereich zur Lindenallee. Die entsprechenden Sichtfelder auf den Straßenverkehr (Sichtdreiecke nach RAST 06) sind 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 ist festzuhalten, um auch künftig die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Somit werden die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Südlich des Plangebietes ist ein bestehender Geh- und Radweg vorhanden. Ein- und Ausfahrten zum Geh- und Radweg werden durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten unterbunden. Ziel ist ausschließlich die schnelle verkehrliche Abwicklung des Verkehrs im Nordosten zur Lindenallee, wodurch der bestehende Geh- und Radweg nicht berührt werden soll. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Feuerwehrein-/Ausfahrten oder Umfahrungen als Notwendigkeit in der Erschließung.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes wird eine ordnungsgemäße und leistungsfähige Verkehrserschließung planungsrechtlich gesichert. Nähere Bestimmungen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

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 Nutzung von Anschlusspunkten auf privaten Baugrundstücken ist ggf. unter Hinzunahme von vertraglichen Regelungen zu vereinbaren.

Bezüglich der (infrastrukturellen) Erschließung wird auf das Entwässerungskonzept, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH hingewiesen, welches als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

Wasserversorgung: Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Geplant ist der Anschluss an die bestehende Trinkwasserleitung im Norden bzw. Nordosten, jedoch nur über die Lindenallee. Der Anschluss von der Lindenallee bis zum Baugrundstück (im Bereich der neue Verkehrserschließungsstraße) wird von den Stadtwerken als Hausanschluss betrachtet.

Schmutzwasser/Abwasser: Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen städtischen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Für das Schmutzwasser ist ein neuer Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal herzustellen. Die Abwasserleitung (Regen- und Schmutzwasser) wird von der Nordseite des Grundstücks bis zur Südseite verlegt, wo sich der Notüberlauf für das Regenwasser zum öffentlichen Kanal befindet. Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird auf das nächste Kapitel verwiesen.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Die Löschwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung, die in der Lindenallee verläuft.

Stromversorgung: Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss beispielsweise an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Im Zuge der vorgesehenen Nutzung PV-Nutzung wird ein Beitrag zu einer regenerativen Energieversorgung geleistet. Für die elektrische Erschließung des Seniorenzentrums ist eine Kabeltrasse erforderlich. Die Erschließung erfolgt je nach Höhe der erforderlichen Anschlussleistung entweder von der bestehenden Trafostation Nr. 765M3, welche sich im Einmündungsbereich zur Lindenallee befindet, oder von einer eigenen (kundeneigenen) Station innerhalb des Plangebietes.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt bzw. die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt über die geplante verkehrliche Zuwegung zum Baugrundstück, die für das Wenden eines Müllfahrzeuges auszulegen ist. Darüberhinausgehende Anforderungen für gewerbliche und industrielle Abfälle sind durch den Vorhabenträger verantwortlich zu regeln.

Energieversorgung/Nahwärmenetz: Das Vorhaben wird an das bestehende Nahwärmenetz des Blockheizkraftwerks des Betriebskrankenhauses im Norden angeschlossen. Dafür ist ggf. eine Technikzentrale einzuplanen, deren Lage frei wählbar ist. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, um ggf. erforderliche Anlage planungsrechtlich zu sichern.

Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist ordnungsgemäß nachgewiesen und wird im Zuge der Ausführungsplanung auf Baugenehmigungsebene abschließend vorgelegt. Die Niederschlagswasser- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung wird im nachfolgenden Kapitel behandelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen 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 Ausführungsplanung auf Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

15.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Erschließungstechnisch gilt die kommunale Entwässerungssatzung in der jeweils gültigen Fassung. Die Niederschlagswasserbeseitigung basiert auf dem geotechnischen Bericht, Test 2 Safe AG (Anlage 1 des Bebauungsplanes). Zudem wird auf das Entwässerungskonzept, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH hingewiesen, welches als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück (vor Ort) durch Sickermulden, Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. auf natürliche Weise zu versickern.

Die im Untersuchungsbereich anstehenden mehrere Meter mächtigen Böden der Homogenbereiche C1 (ab 0,3 m bis 7,2 m unter Geländeoberkante, weiche bis steife bzw. locker gelagerte Löss- und Lösslehme) und C2 (ab 3,2 m bis 7,4 m unter Geländeoberkante, steife bis halbfeste bzw. mitteldicht bis dicht gelagerte Löss- und Lösslehme) sind als sehr schwach bis schwach durchlässig einzustufen. Die Kiese bzw. Sande der Homogenbereiche

D1 (ab 6,2 m bis mindestens 8,0 m unter Geländeoberkante, rißzeitliche Kiese) und D2 (ab 7,1 m bis mindestens 8,0 m unter Geländeoberkante, rißzeitliche Sande) wurden in allen Bohrsondierungen angetroffen. Jedoch wurden diese nur in den Bohrsondierungen BS003 sowie BS005 bis BS008 in schwach schluffiger Ausprägung angetroffen. Die Oberkante dieser als durchlässig einzustufenden Böden liegt jeweils zwischen Kote 467,9 m über Normalhöhen-Null (NHN) und 467,1 m über Normalhöhen-Null (NHN) (entsprechend etwa 6,2 bis 7,5 m unter Geländeoberkante). Für diese schwach schluffigen Kiese und Sande kann ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f der Größenordnung 10^{-6} m/s bis 10^{-5} m/s angenommen werden. Insgesamt ist die Durchlässigkeit unter anderem von der Lagerungsdichte abhängig. Für eine Vorbemessung von Niederschlagswasserversickerungsanlagen in diesen Kiesen und Sanden kann ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s angesetzt werden. Es liegen keine gesicherten Erkenntnisse über die Schichtmächtigkeit der Kiese und Sande sowie deren Feinkornanteil im tieferen Untergrund im Baufeld vor. Im Bereich der geplanten Niederschlagswasserversickerungsanlagen müssen daher im weiteren Verlauf der Planungen weitergehende Untersuchungen (beispielsweise Bohrungen oder Schürfe mit Versickerungsversuchen) durchgeführt werden.

Zusammenfassend sind neben Versickerungsanlagen wie beispielsweise unterirdische Entwässerungsanlagen wie Versickerungsschächte und Schluckbrunnen darüber hinaus auch Regenrückhaltungen, Retentionsflächen und Regenwasserspeicherung geplant, um die Entwässerungsanlage zu entlasten. Das Flachdach des Gebäudes wird als Dachbegrünung mit Retentionsflächen und Regenrückhaltung ausgeführt. Ein Notablauf an die Kanalisation ist zu berücksichtigen.

Für nähere Konkretisierungen zur Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung wird auf das Entwässerungskonzept, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH verwiesen (Anlage 3). Die Niederschlagswasser- und Oberflächenwasserbeseitigung wird nachweislich begründet und ist im Vorhaben- und Erschließungsplanung im Detail gesichert. Die abschließende Entwässerungsplanung wird im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt. Starkregenereignisse sind in den Bemessungsgrundlagen zu berücksichtigen.

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 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. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln, vor der Einleitung gemäß 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 zu beseitigen.

16 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der baulichen Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen bzw. baulichen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen die Arten- und Pflanzliste zu verwenden, 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.

Bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Anordnung der Freiflächen und Außenanlagen abgebildet und somit planungsrechtlich gesichert. Abgebildet wird dies durch einschlägige planungsrechtliche Festsetzungen.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind oberirdische Stellplatzflächen und Wege bzw. Durchwegungen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Ähnliches auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert.

Städtebauliches Ziel sind die Ausbildung von zwischen den beiden Baukörpern liegenden Freiräume mit Durchwegungen und Aufenthaltsqualität. Für das Pflegeheim sind ein Mitarbeiterhof im Norden, ein Eingangsbereich im Nordosten und ein zentraler Gemeinschaftshof im Süden situiert. Der Gemeinschaftshof dient als begrünter Innenhof mit Freiflächen. Weitere Durchwegungen im Westen binden die umliegenden (bestehenden) Fußwege an. Die geplanten Freiflächen und Durchwegungen sind durch den Vorhabenbezug gesichert. Teilweise werden Freiräume als Anpflanzungsflächen festgeschrieben (vgl. nachstehende Ausführungen). Die Durchwegungen sind nachrichtlich übernommen.

Um die Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Sinne eines ein- und durchgrünten Plangebietes zu sichern, sind je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein heimischer Laubbaum (I. Wuchsklasse) oder zwei heimische Laubbäume (II. Wuchsklasse) bzw. zwei Obstbäume (regionaltypische Sorten) aus der Artenliste zu pflanzen. Die Standorte der Pflanzung sind grundsätzlich frei wählbar, um eine ggf. notwendige Flexibilität auf der Baugenehmigungsebene zu sichern. Die Standorte sind durch die Freiflächenplanung gesichert. Ziel ist unter anderem eine gärtnerische Gestaltung der Freianlagen mit Baumpflanzungen.

Aus demselben Grund wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht über- oder unterbauter Flächen als Wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden auch mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Künstliche Gestaltungselemente wie die Anlage von Schottergärten und Steingärten von mehr als 10 m² je Baugrundstück sind daher ebenfalls nicht erlaubt, da solche mit negativen Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung einhergehen. Gleichzeitig wirken diese der Erhöhung der Biodiversität entgegen und sind daher nicht zulässig.

Um eine intensive Eingrünung der Freiräume und der baulichen Nutzung sicherzustellen, wird im Westen eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PB 1) als Pflanzbindung (PB) vorgesehen. Anschließend an die fußläufige Nord-Süd Durchwegung in Anlehnung an das Vorhaben ist die Eingrünung geplant. Maßgebend sind pro angefangene 50 m² Fläche (der Umgrenzung des Anpflanzbereiches PB 1) ein heimischer Laubbaum (I. Wuchsklasse) oder zwei heimische Laubbäume (II. Wuchsklasse) oder zwei Obstbäume (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchpflanzung (aus mindestens fünf Sträuchern) jeweils aus der Artenliste zu pflanzen. Ziel ist eine intensive Eingrünung auf der Westseite, zur Hangkante mit angrenzender Bundesstraße.

Weitere Freiräume (Außenanlagen auf der Westseite des nördlichen Hauptbaukörpers, zentraler Gemeinschaftshof mit weiteren Freiräumen zwischen den beiden Hauptbaukörpern) werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PB 2) festgesetzt. Es gilt die Pflanzbindung pro angefangene 350 m² Fläche (der Umgrenzung des jeweiligen Anpflanzbereiches PB 2). Die (im Vergleich zur PB 1) vorgesehene Erhöhung der flächenbezogenen Pflanzbindung begründet sich auf die eingeschränkten Möglichkeiten einer Bepflanzung durch die Unterbauung der Tiefgarage, die weiteren Außenanlagen und Ausstattungen in diesem Bereich.

Die Pflanzbindungen dienen der Sicherung bzw. Übertragung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Außenanlagen. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zusätzlich Feuerwehr-Umfahrungen, Wege, Außenanlagen, Ausstattungen, Nebenanlagen, Maßnahmen zur Versickerung wie beispielsweise Sickermulden, etc. oder Ähnliches zulässig, um die Außenanlagen weitergehend zu sichern.

Die Anpflanzungen je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche sind jeweils mit den Anpflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PB 1 und PB 2) kombinierbar bzw. gegenseitig anrechenbar. Die Standorte der Pflanzbindung sind ebenfalls frei wählbar, um ggf. Flexibilität auf der Baugenehmigungsebene zu sichern.

Die Mindest-Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss im Bereich von Bäumen (auf je 12 m²) mindestens 0,80 m und in nicht überbauten Bereichen mindestens 0,50 m betragen. Damit werden zum einen eine ausreichende Mutterbodenschicht und zum anderen ein ausreichender Wurzelraum für Baumstandorte sichergestellt. Innerhalb der Freiräume sind in dieser Weise die geplanten Bäume oberhalb der Tiefgaragendecke gesichert, um zur Durchgrünung beitragen. Nicht für Erschließung oder als Terrasse benötigte Flächen sind mit Erde zu überdecken, als offene Vegetationsflächen herzustellen und zu bepflanzen oder einzusäen, um erneut den Versiegelungsanteil zu reduzieren.

Neben flächenbezogenen Maßnahmen sind auch bauliche Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Auf die extensive Dachbegrünung der Flachdächer (Retentionsdächer) wird verwiesen (vgl. Ziff. 13.1 Dacheindeckung). Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft dabei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, sodass dies gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann.

Im Zuge einer Rodung von Gehölzstrukturen bzw. von den Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm gemessen 1 m über dem Boden werden verpflichtende Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Maßgebend sind die nachrichtlich dargestellten zu rodenden Bäume innerhalb des Baugrundstückes. Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei Rodungen wird verwiesen, diese gilt es einzuhalten. Als Ersatzpflanzung sind auf dem jeweiligen Baurundstück ein heimischer Laubbaum (I. Wuchsklasse) oder zwei heimische Laubbäume (II. Wuchsklasse) oder zwei Obstbäume (regionaltypische Sorten) aus der Pflanzliste zu pflanzen. Erneut ist der Standort der Ersatzpflanzung aufgrund der o. g. Ausführungen frei wählbar. In Anlehnung an die Grundstückspflegeverordnung muss die Mindestqualität bei Laubbäumen 20 cm und bei Obstbäumen 10 cm betragen. Die Ersatzpflanzungen sind auf die Neupflanzungen je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche sowie auf die Neupflanzungen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen) kombinierbar bzw. gegenseitig anrechenbar.

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.

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 Immissionsschutz

17.1 Verkehrslärm- und Gewerbelärm

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Westlich des Plangebietes verläuft die B 16. Östlich des Plangebietes verläuft die St 2028 und südöstlich die St 2510. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Hubschrauber-Landeplatz des Bezirkskrankenhauses Günzburg. Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA21-432-G02-E01-01" mit dem Datum 21.02.2025 entnommen werden (Schallgutachten als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes).

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden. Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Schutzbedürftige Räumen

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen des geplanten Seniorenzentrums auf der Flurnummer 1268/4 in Günzburg die Orientierungswerte bzw. die

zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Die B16 verläuft in diesem Bereich in einem Trog. Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen durch die B16, wurde im westlichen Bereich des Plangebietes ein Lärmschutzwall vorgesehen, siehe Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Höhe des Walls beträgt hierbei im südlichen Bereich 476 m über NN und 478 über NN am nördlichen Ende. Die Erhöhung gegenüber des ursprünglichen Höhenprofils beträgt somit ca. drei Meter.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (3) sind die sich an der Gebietsnutzung orientierenden Erwartungen an den Schutz vor Lärmimmission als Orientierungswerte aufgeführt. Diese Erwartungen werden an der der Straße zugewandten Fassadenseiten an allen Stockwerken nachts nicht erfüllt. Im Bereich des Erdgeschosses werden die Erwartungen an den Schutz vor Lärmimmissionen, bis auf die Immissionsorte IO18 und IO19, tagsüber eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) werden in den oberen Stockwerken, der der Straße zugewandten Fassadenseiten, tags und nachts überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden zur Tagzeit eingehalten. Zur Nachtzeit wird die Schwelle von 57 dB(A) im westlichen Teil des Plangebietes in den oberen Stockwerken an drei Immissionsorten überschritten, der obere Wert von 60 dB(A) nachts wird jedoch nicht überschritten.

Für die Außenwohnbereiche ist ein Beurteilungspegel von kleiner 55 dB(A) tagsüber sichergestellt.

Im Zuge der Planungen wurde eine Erhöhung des Walls um einen weiteren Meter geprüft. Es zeigte sich, dass vor allem im Bereich der hohen Lärmbelastungen (IO18, IO19) und in den oberen Stockwerken keine relevanten Lärmreduzierung erreicht werden kann, da eine direkte Sichtverbindung zur Straße weiterhin gegeben ist.

Eine Erhöhung des Walls, bzw. ergänzen mit einer Lärmschutzwand, zum Schutz der oberen Stockwerke ist bei verhältnismäßigen Wandhöhen nicht sinnvoll zumal die Überschreitungen mit baulichen Maßnahmen an den Gebäuden hinreichend gelöst werden können und keine Balkone am Baukörper geplant sind. Des Weiteren wird auf Grund der geschlossenen

Bauweise des Baukörpers eine gute Schall-Abschirmung für die der Straße abgewandten Fassaden und Außenwohnbereiche erreicht.

Daher ist aus Sicht der Plangeberin eine weitere Erhöhung des Schallschutzwalls bei einer Gegenüberstellung des Aufwandes zum Nutzen nicht sachgerecht. Die verbleibenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen für die einzelnen Gebäude: Es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen. In Verbindung mit der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Schlafzimmer ist an einigen Fassaden eine schallgedämmte Lüftung notwendig.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (24. BImSchV – Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmen-Verordnung) vom 4. Februar 1997 gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.

Hubschrauberlandeplatz

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Hubschrauberlandeplatz des Bezirkskrankenhauses der Stadt Günzburg. Durch die Lärmemissionen während des Betriebes eines Helikopters kommt es im Plangebiet zu hohen Lärmimmissionen.

Gemäß der DIN 4109-2 Punkt 4.4.5.5, soll bei der Berechnung von maßgeblichen Außenlärmpegeln für den Fluglärm der Spitzenpegel herangezogen werden, wenn der äquivalente Dauerschallpegel L_{eq} häufiger als 20-mal am Tag oder 10-mal in der Nacht überschritten wird. Die schalltechnische Untersuchung zur Genehmigung des Hubschrauberlandeplatzes geht für den Prognosezeitraum 2025 von 350 Flugbewegungen pro Jahr aus. Eine aktuelle Zählung der Hubschrauberbewegungen für das Jahr 2024 ergab eine Bewegungshäufigkeit von 302 Flugbewegungen. Auf Grundlage des Anteils der Nachtfüge von 10% ist davon auszugehen, dass ca. 30 Flugbewegungen im Nachtzeitraum pro Jahr stattfinden. Die Satzung des Bebauungsplanes stellt somit den Mindestschallschutz gegen Verkehrslärm, streng nach DIN 4109 Teil 2, sicher. Durch die Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Auf Grund der geringen Anzahl der zu erwartenden Flugbewegungen pro Jahr ist davon auszugehen, dass die Vorsorgepflicht durch die Festsetzung der Außenlärmpegel streng nach DIN 4109 Teil 2 sichergestellt ist. Die auftretenden Spitzenpegel können als zumutbar angesehen werden. Des Weiteren steht es dem Bauwerber frei, auch einen höheren Schallschutz gegen Verkehrslärm zu realisieren.

Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z. B. Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z. B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind. Der Leitfaden ist zu beziehen unter https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über das Flurstück 1293/6 und anschließend über die Lindenallee geplant. Es werden 240 PKW- und 10 LKW-Fahrbewegungen zur Tagzeit und 11 PKW- und 2 LKW-Fahrbewegungen zur Nachtzeit angesetzt.

Bei dem geplanten Vorhaben im Plangebiet (Betrieb eines Seniorenzentrums) ist dann, wenn alle Fahrzeuge aus einer Richtung kommen und in einer Richtung abfahren, mit einem längenbezogenen Schalleistungspegel von etwa 66 dB(A) zur Tagzeit und 57 dB(A) zur Nachtzeit zu rechnen.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung in der Lindenallee 11, mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes, liegt in einem Mindestabstand von ca. 26 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 45 dB(A) zur Tagzeit und 37 dB(A) zur Nachtzeit. Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (3) von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet werden ebenfalls unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

17.2 Geruchsmissionen

Geruchsmissionen sind nicht vorhanden bzw. relevant, da keine landwirtschaftlichen Betriebe oder Hofstellen im einschlägigen Siedlungsumfeld vorhanden sind. Durch die Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

17.3 Hubschrauber-Sonderlandeplatz

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSLP) des Bezirkskrankenhauses (BKH) Günzburg in unmittelbarer räumlicher Nähe.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte eine Sichtung der vorhandenen Unterlagen bzw. Veröffentlichungen hinsichtlich der Genehmigung des HSLP. Unter Hinzunahme des freien Sachverständigen Herrn Becker erfolgt folgendes methodisches Vorgehen: Es sind in den Nachrichten für Luftfahrer und im Luftfahrthandbuch Dt. keine Angaben oder Veröffentlichungen zum v. g. HSLP nachweisbar. Veröffentlichungen zeigen, dass der HSLP nach Genehmigung durch die Regierung Oberbayern/Luftamt Südbayern am 26. Juni 2018 in Betrieb genommen wurde. Ein Flugbetrieb ist am Tage und in der Nacht erlaubt. Die Berechnung zu Flughöhen der Hubschrauber erfolgen bei jeweils 305 m Entfernung zum HSLP gemäß nationalem Regelwerk im Worst-Case. Zudem erfolgte: Übertrag der An- und Abflugsektoren (2) bis jeweils 305 m vom Rand der Sicherheitsfläche, Übertrag Schwebeflugweg, Schematischer Übertrag der Gebäudesituierungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, Einblendung statistischer Windrichtungsverteilungen für Günzburg, Bestimmung von seitlichen Abständen a) zur Flugbetriebsfläche sowie b) zum südlichsten Rand des entscheidenden Sektors bis ca.-Grenze des Baufelds, Schematischer Eintrag der PV-Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude (Ausrichtung PV-Module Ost-West, teilw. Südausrichtung). Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Bestandssituation.

Hinderniskennzeichnungen: Das nationale Vorschriftenwerk verlangt die Kennzeichnung zum Schutz tieffliegender Luftfahrzeuge (Hubschrauber) bereits ab einer Höhe von 20 m. Es ist davon auszugehen, dass äußerer Blitzschutz, etc. die Höhe der Attika überragen wird und die v. g. Höhe von 20 m zutreffend ist. Ein Schema, wie Hinderniskennzeichnungen positioniert werden sollten, um die Vorschrift zu erfüllen, wird ebenfalls in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

Blendwirkungen: Hier sind die Situationen zu verstehen, die eintreten könnten, wenn die Reflexion des Sonnenlichts nach entsprechendem Tagesgang der Sonne/Sonnenstand auf den PV-Modulen auftrifft – dort reflektiert wird und der Hubschrauber in einer Position im An- oder Abflug wäre, wo Reflexionen für die Besatzungsmitglieder als störend empfunden werden können. Diese Situationen sind als sehr selten zu bewerten, zumal der Blick des steuernden Hubschrauberführers auf die Flugbetriebsfläche gerichtet sein wird.

Windsogwirkung auf PV-Anlagen: Eine überschlägige Betrachtung zur Lage der An- oder Abflugsektoren in Bezug auf die geplanten Gebäude (Abstand Sektor und Flughöhe) zeigt, dass selbst bei Abstand von 55 m der Rotorabwind nicht zur Beaufschlagung (a) Druck/ b) Sog) der PV-Module führen dürfte.

Schall: Die auftretenden Schallereignisse aus dem Hubschrauberflugbetrieb werden im Rahmen des Schallschutzgutachtens, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes) ordnungsgemäß berücksichtigt (vgl. Ziff. 17.1).

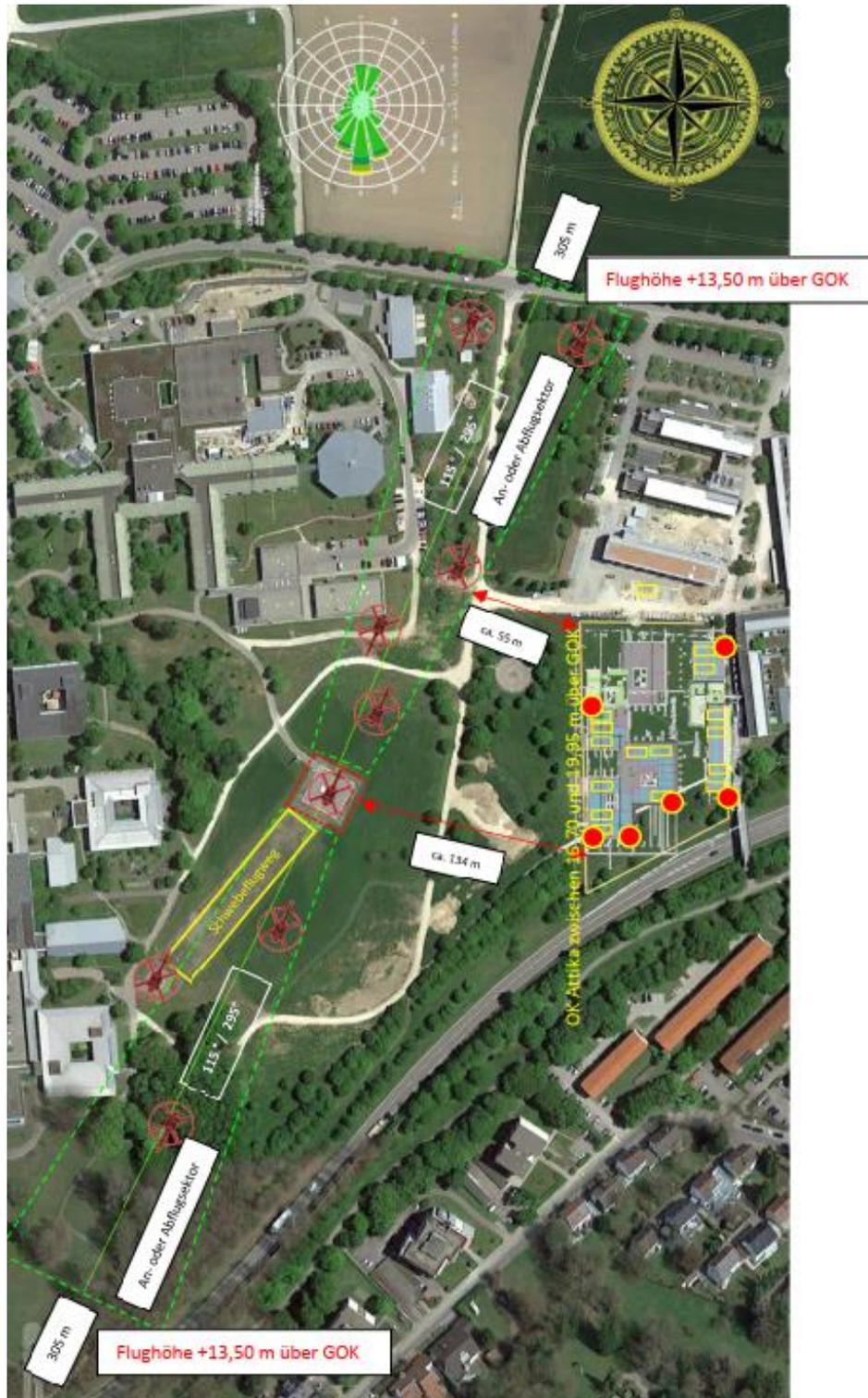


Abb. 2: Übersichtslageplan, Freier Sachverständiger Herr Becker, o. M.

18 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 beispielsweise 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.
- 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 Plangebiet ist durch die umliegenden Strukturen der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B16 im Westen, des Hubschrauberlandeplatzes im Norden und der baulichen Strukturen vorbelastet. Besatzspuren sind nicht vorhanden. Eine Habitat-Eignung ist gering, jedoch nicht auszuschließen. Aus diesem Grund werden vorsorglich Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung (V 1 bis V 4) 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 dienen dem Erhalt der Lebensraumbedingungen. Die textlich festgesetzten Maßnahmen sind auch in der Planzeichnung verortet.

Zusammenfassend werden bei Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen 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. Artenschutzrechtliche Konflikte liegen nicht vor.

19 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. Eine Feuerwehrumfahrung ist zu sichern.

Das geplante Bauvorhaben ist gemäß den Richtwerten für den Löschwasserbedarf (in l/min) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung nach DVGW-Arbeitsblatt W405:2008-02 mit 1600l Löschwasser pro Minute = 96 m³ pro Stunde zu bewerten. Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Primär ist der Anschluss an das bestehende öffentliche Netz sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung kann über die Hauptwasserzuleitung auf der Lindenallee mit der Weiterführung ins Plangebiet sichergestellt werden (vgl. Kapitel Erschließung). Gegebenenfalls sind zusätzliche dezentrale (private) Maßnahmen wie beispielsweise ein Löschwassertank, ein Löschwasserbehälter oder Ähnliches erforderlich. In der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind brandschutztechnische Bestimmungen verankert. Der abschließende Brandschutznachweis mit Löschwasserversorgung ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

20 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). 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.

21 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.“

Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieanlagen, Holzpelletkessel, etc. geschehen. 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 Planung werden neben einer extensiven Dachbegrünung auch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf den begrünten Flachdächern der Hauptgebäude liefern einen wichtigen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

22 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.



23 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 14.120 m ²	100 %
Sondergebiet Seniorenzentrum	ca. 10.780 m ²	ca. 76 %
Verkehrsfläche	ca. 3.340 m ²	ca. 24 %

24 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 31. Januar 2025

Textliche Festsetzungen und Hinweise, Entwurf i. d. F. vom 31. Januar 2025

Begründung mit Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 31. Januar 2025

Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 31. Januar 2025

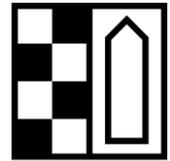
25 Anlagen

Anlage 1 Geotechnischer Bericht, Test 2 Safe AG, vom 1. Dezember 2021

Anlage 2 Schallschutzgutachten, Untersuchung der schalltechnischen Belange, LA21-432-G02-01, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 27. September 2024

Anlage 3 Entwässerungskonzept, Zimmermann Ingenieurgesellschaft mbH, vom 27. März 2025

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 – 2. Änderung

Begründung

26 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach,

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M.Eng. Alexander Frey

Stadt Günzburg, den

.....
Gerhard Jauernig, Oberbürgermeister