

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Günzburg
Stadtbauamt
Schloßplatz 1
89312 Günzburg

IHR ZEICHEN

██████████

IHRE NACHRICHT VOM

20.06.2024

UNSERE ZEICHEN

P-2024-2937-1_S2

DATUM

25.06.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Günzburg, Lkr. Günzburg: Bebauungsplan Nr. 2.2a "Gewerbegebiet zwischen
Lochfelbenstraße und Junkersstraße"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr ██████████

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Als redaktionelle Änderung wird angeregt, den weitergehenden Hinweis zur den bereits erkannten Bodendenkmälern und der daraus resultierenden Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe aller Art gem. Art. 7 BayDSchG im Geltungsbereich des BP der allgemeineren Regelung zur Meldepflicht von Bodenfunden gem. Art. 8 voranzustellen.

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

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

Mit freundlichen Grüßen


Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

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

[REDACTED]

Von: [REDACTED]@hwk-schwaben.de>
Gesendet: Freitag, 26. Juli 2024 12:05
An: [REDACTED]
Cc: Bauleitplanung; 'info@khw-guenzburg.de'
Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung gem. 4(1) BauGB - Bebauungsplan 2.2a
"Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße"
XRM:0023186
Anlagen: Anschreiben.pdf

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

Sehr geehrte Frau [REDACTED],
sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm zu folgendem dem Ergebnis gekommen:

In der rechtskräftigen Bauleitplanung sind Planungsrichtungspegel festgesetzt, welche als nicht mehr zutreffend angesehen werden. Gesamträumlich handelt es sich um ein zusammenhängendes Gewerbegebiet, wobei die Sicherung, der Erhalt und der Ausbau der gewerblichen Nutzungsstrukturen durch Festsetzung eines kleinteiligen Gewerbegebiets geplant ist. Im Rahmen der Konfliktbewältigung ist das angrenzende Miteinander von bestehendem Wohnen mit bestehenden bzw. zukünftigem Gewerbe zu lösen. Immissionschutzfachlich wird eine Emissionskontingentierung gemäß der schalltechnischen Voruntersuchung der BEKON GmbH vorgenommen.

Soweit wir mit den ansässigen Betrieben Kontakt aufgenommen haben, sind uns keine Angaben bekannt geworden, welche Zweifel an den in der schalltechnischen Untersuchung erhobenen Daten ergeben hätten. Gleichwohl bitten wir bei der Emissionskontingentierung darauf zu achten, dass diese einerseits den Bestandsschutz der ansässigen Betriebe wahrt und andererseits auch den betrieblichen Erfordernissen gerecht wird. Wir bitten darum, auch beim erneuten Auslegungsverfahren beteiligt zu werden.

Freundliche Grüße

[REDACTED]

Handwerkskammer für Schwaben
Geschäftsbereich Beratung, Recht und IT
Siebentischstraße 52-58
86161 Augsburg
Tel. [REDACTED]

web: www.hwk-schwaben.de
www.bildungschwaben.de
mailto: [REDACTED]@hwk-schwaben.de

Unsere Bildungszentren sind zertifiziert nach DIN EN ISO 9001

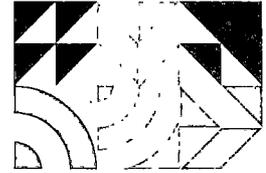


*Gefördert durch:

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

KREISABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEB • Schleifstraße 5 • 89340 Leipheim

Stadt Günzburg
Stadtbauamt
[REDACTED]
Schloßplatz 1
89312 Günzburg



**KREISABFALL-
WIRTSCHAFTSBETRIEB**

LANDKREIS GÜNZBURG



Günzburg, 8. Juli 2024; Nr. EBA I, Az. 636
Kreisabfallwirtschaftsbetrieb; [REDACTED]

Abfallwirtschaft;

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 2.2 a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“

Zu Ihrem Schreiben vom 20. Juni 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kreisabfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Günzburg ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger von dem Bebauungsplan insoweit betroffen, als nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Günzburg bestimmte Abfälle aus privaten Haushaltungen dem Holsystem unterliegen und diese in der Regel am oder auf dem Anfallgrundstück abgeholt werden. Auch Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen können dem Holsystem unterliegen. Wir nehmen zu der beabsichtigten Planung wie folgt Stellung:

Nach den vorliegenden Planunterlagen sind auch Wohnungen auf dem Gewerbegebiet vorgesehen. Die hierbei im Rahmen der privaten Lebensführung anfallenden Abfälle unterliegen der Überlassungspflicht an die öffentliche Abfallentsorgungseinrichtung des Landkreises Günzburg. Auch Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen unterliegen der Überlassungspflicht, wobei diese von ihrem Besitzer selbst oder durch Dritte zu den Abfallentsorgungsanlagen des Landkreises gebracht werden können, sofern eine Erfassung über die öffentliche Hausmüllabfuhr auf Grund der anfallenden Mengen unzumutbar oder aufgrund besonderer Verhältnisse auf dem Grundstück nicht möglich ist.

Dem Holsystem unterliegen derzeit der Biomüll, Restmüll, und Sperrmüll. Für den Bio- und Restmüll stellt der Landkreis gesonderte Sammelbehältnisse zur Verfügung. Beim Restmüll sind Gefäßgrößen von 40 bis 2.500 l Füllvolumen verfügbar. Für den Biomüll gibt es zwei Behältergrößen mit 60 und 120 l-Füllvolumen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Die Leichtverpackungen werden über „Gelbe Tonnen“ mit 240 oder 1.100 l erfasst. Die Sammlung der Abfälle nehmen derzeit dreiachsige Seitenladerfahrzeuge vor. Die Sperrmüllabfuhr erfolgt mit Heckladerfahrzeugen.

Die Bereitstellung der Sammelbehältnisse für die öffentliche Müllentsorgung erfolgt an der Grundstücksgrenze.

Aus Sicht des Kreisabfallwirtschaftsbetriebes bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Günzburg, 24. Juli 2024, Az. 6102

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange an der
Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und
Junkersstraße“ durch die Stadt Günzburg**

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

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 19.04.2024**

Die Stadt Günzburg hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ beschlossen.

Hierdurch soll der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ in einem Teilbereich geändert und durch den neuen eigenständigen Bebauungsplan ersetzt werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes für diesen bereits rechtskräftig als Gewerbe- und Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Mit den festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V5 sowie der CEF-Maßnahme besteht Einverständnis. Diese sind bei der Entwicklung und Bebauung dieses Gebietes verbindlich zu beachten und im Rahmen der Genehmigungsverfahren durch die Stadt Günzburg bzw. die Genehmigungsbehörden (z.B. Immissionsschutz-Verfahren) zu beauftragen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt den vorhandenen Altbäumen in diesem Gebiet eine besondere Bedeutung zu. Soweit möglich sind diese zu erhalten. Hierdurch kann ein wertvoller Beitrag für eine ökologisch wertvolle Durchgrünung dieses Gewerbegebietes geleistet werden. Neu- und Ersatzpflanzungen können die Funktionen von Altbäumen erst mittel- und langfristig kompensieren.

Immissionsschutz

Mit dem geplanten Bebauungsplan Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“, der ein Gewerbegebiet ausweist, wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.2 „Östlich der Heidenheimer Straße“ überplant. Der überwiegende Planbereich ist bereits als Gewer-



begebiet ausgewiesen. Der südliche Randbereich war bisher ein Mischgebiet. Im überplanten Gewerbegebiet befinden sich noch bestandsgeschützte und nicht gewerbliche Wohngebäude, die bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 2.2 „Gewerbegebiet östlich der Heidenheimer Straße“ existierten und mit überplant wurden. Diese Wohngebäude sollen per Festsetzung auch zukünftig Bestandsschutz mit der Option der Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung genießen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung, der Erhalt, der Ausbau, aber auch die Vollausschöpfung des Gewerbegebietes. Zudem soll im Rahmen der Konfliktbewältigung das angrenzende Miteinander von bestehendem Wohnen und bestehendem bzw. zukünftigem Gewerbe innerhalb des Gewerbegebietes gelöst werden.

Der Planbereich grenzt im Westen an die Heidenheimer Straße an.

1. Gewerbelärm:

a) Lärmauswirkungen außerhalb des Plangebietes:

Zum Schutz der Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes muss das Gewerbegebiet durch entsprechende Emissionskontingente beschränkt werden.

Zur Bemessung der möglichen Kontingente ist ein entsprechendes Lärmgutachten erstellen zu lassen und in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Bei der Bemessung ist die Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbegebiete und deren Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Die gewerbliche Gesamtbelastung aus Vorbelastung und Zusatzbelastung durch das Plangebiet muss die zulässigen Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Ferner ist auf eine entsprechende Gliederung der Kontingente zu achten.

b) Lärmauswirkungen durch Umwidmung von Mischgebiet zu einem Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes:

Da der Schutzanspruch sinkt und in diesem Gebiet zukünftig um 5 dB(A) höhere Richtwerte hinzunehmen sind, bedarf dies aus immissionsschutzfachlicher Sicht der besonderen städtebaulichen Abwägung.

c) Lärmauswirkungen innerhalb des Plangebietes:

Die bestehenden nicht gewerblichen Wohnnutzungen genießen bereits jetzt schon Bestandsschutz, der per Festsetzung weitergelten und für Entwicklungen ausgeweitet werden soll. Im Rahmen der notwendigen Konfliktbewältigung soll das angrenzende Miteinander von Wohnen und Gewerbe laut Ziffer 1, Seite 3 der Begründung durch ein emissionskontingentiertes Gewerbegebiet gelöst werden.

Die geplanten Emissionskontingente regeln laut DIN 45691 und der unter § 10 Nr. 2 der Satzung geplanten Festsetzung aber nicht den Schutz von Immissionsorten innerhalb, sondern nur von Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes.

Wie die Wohnnutzungen vor unzulässigen Einwirkungen durch bestehende Gewerbebetriebe geschützt sind und werden, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären und aufzuzeigen.

In diesem Zusammenhang liegt zur Untersuchung der bestehenden Gewerbelärmbelastung innerhalb des Plangebietes das Lärmgutachten der Fa. BEKON aus dem Jahr 2022 vor. In diesem Gutachten wurden ohne nähere Beteiligung und Abfrage der betreffenden Betriebe nur Annahmen und Abschätzungen zur Lärmuntersuchung getroffen. Der Lärmgutachter selbst weist auf die nähere Untersuchung im weiteren Verfahren hin.

Das Gutachten ist dahingehend zu überarbeiten und die zulässigen bzw. tatsächlichen Emissionen der Betriebe sind zu erheben. Im Gutachten ist das bestehende Wohnhaus auf Fl.-Nrn. 3813 und 3813/1 bei der Lärmuntersuchung mit einzubeziehen.

Wie mit zukünftigen Änderungen, Erweiterungen und Nachverdichtungen von Gewerbebetrieben und Gewerbeflächen und dem Schutz der bestandsgeschützten Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes umgegangen werden soll, ist ebenfalls schalltechnisch zu klären und festzusetzen.

2. Verkehrslärm durch die angrenzende Heidenheimer Straße:

Laut Ziffer 18.2, Seite 31 der Begründung sei eine Beeinträchtigung nicht vorhanden. Nachweisliche Fakten liegen dazu nicht vor.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist zumindest eine Lärmabschätzung mittels aktuellen Verkehrszahlen notwendig, um eine Nichtbeeinträchtigung zu untermauern bzw. nachzuweisen. Sollten Beeinträchtigungen durch Überschreitung von zulässigen Orientierungsrichtwerten doch vorliegen, sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten und festzusetzen.

3. Trennungsgebot nach § 50 BImSchG - Ausschluss von Betriebsbereichen (Störfallbetriebe):

Der Ausschluss von Betriebsbereichen wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt und erscheint in Anbetracht der vorhandenen Wohnnutzungen in und um den Planbereich und den Vorgaben des Trennungsgebotes notwendig.

Wasserrecht und Bodenschutz

Von der Planung werden weder Wasserschutzgebiete noch konkrete Planungen nach dem Wasserschutzgesetz berührt.

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Mit den Ausführungen zur Lage außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ 100 besteht seitens der unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde Einverständnis. Es wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben zum Teil im Überschwemmungsgebiet HQ extrem (~ HQ 1000) liegt. Ebenfalls wird auf § 78c Abs. 2 WHG hingewiesen.

Mit den Ausführungen zu Niederschlagswasserbeseitigung/Bodenversiegelungen besteht Einverständnis. Nach dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom 13.04.2018, 9 NE 17.1222, kommt der Erschließungskonzeption insbesondere auch für das Niederschlagswasser für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung eine ganz besondere Bedeutung zu. Ein fehlendes oder fehlerhaftes Entwässerungskonzept führt dazu, dass der Bebauungsplan ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit aufweist und damit einer gerichtlichen Prüfung nicht standhält. Hierzu ist dieser abwägungserhebliche Gesichtspunkt sachverständig aufzuklären. Es ist klar aufzuzeigen, wie die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung erfolgen soll.

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben. Diese Forderungen stützen sich auf § 1 a 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.

Es wird davon ausgegangen, dass die Vorgaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung auf bestehenden Erfahrungswerten beruhen. Weitere Untersuchungen werden auf Ebene der Bauausführung durchgeführt werden.

Unabhängig von möglichen Schadstoff-Belastungen wird - auf ausdrücklichen Wunsch des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayer. Landesamtes für Umwelt - dringend 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 - ggfs. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus Sicht der unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde bis auf die aufgezeigten Belange Einverständnis.

Abwehrender Brandschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ in Günzburg besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis. Sämtliche Belange wurden unter Ziffer 20 der Begründung gewürdigt.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 19.04.2024 -**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes
Nr. 2.2a „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“
durch die Stadt Günzburg**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 24. Juli 2024

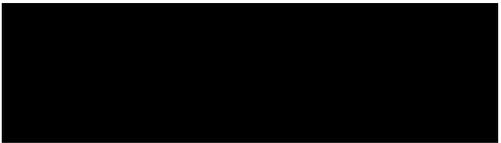
Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

LANDRATSAMT GÜNZBURG · Postfach 200157 · 89308 Günzburg

per Email

Stadtbauamt| Stadtplanung
Stadt Günzburg
Schloßplatz 1
89312 Günzburg

Landratsamt Günzburg
Bereich FB33



Günzburg, 25.07.2024

Stellungnahme zum Bebauungsplan 2.2 „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ Gemarkung Günzburg, Stadt Günzburg

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ihre E-Mail vom 26.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die folgende Einschätzung des Gesundheitsamtes Günzburg bezieht sich auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 2.2 „Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße“ in dem die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3752, 3808, 3808/1, 3810, 3811, 3812, 3813, 3813/1, 3814, 3820, 3821, 3822, 3824, 3820/1, 3820/1, 3826/2, 3826/3, 3826/4, 3828, 3828/3, 3828/4, 3828/5, 3828/6, 3829, 3829/1, 3829/2, 3830/1, 3831, 3831/1, 3833, 3837, 3838, 3838/1, 3840, 3842, 3842/1, 3843, 3843/1, 3844, 3846, 3847, 3848, 3848/1, 3848/2 und 3852 sowie Teile der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3212, 3223, 3326, 3327, 3746, 3802, 3825, 3826, 3825/3, 3828/4 und 3861 Gemarkung Günzburg, Stadt Günzburg umfassenden Geltungsbereich.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone und in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet oder Naturschutzgebiet. Es finden sich keine eingetragenen Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet. Die Bodenschutzdenkmäler „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-7427-0015) und "Siedlung der römischen Kaiserzeit" (D-7-7527-0196) sind vorbekannt.

Zur Bewertung des Bauvorhabens liegen von Seiten des Planungsbüros derzeit ein Vorentwurf der Planzeichnung in der Fassung vom 13.06.2024, ein Vorentwurf der textlichen Festsetzung in der Fassung vom 19.04.2024, ein Vorentwurf der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 19.04.2024 und eine schalltechnische Untersuchung vom 20.06.2022 vor.

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

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass auch im Falle möglicher Starkregenereignisse eine ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallentsorgung im Plangebiet sichergestellt werden kann und dadurch mögliche Verunreinigungen vermieden werden. Eine gesundheitsrelevante Verunreinigung des Grundwassers durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet und eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Pfad



Boden-Grundwasser ist zu verhindern. Bezüglich einer Beeinträchtigung wasserrechtlicher Belange ist das zuständige Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt Günzburg hinzuzuziehen.

Um einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden und einer daraus resultierenden Gefährdung der menschlichen Gesundheit vorzubeugen, sind ein Schadstoffeintrag oder physikalische Veränderungen mit nachteiliger Bodenveränderung soweit als möglich zu vermeiden und die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Pfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze ist zu verhindern. Hinsichtlich bodenschutzrechtlicher Einschränkungen ist das Landratsamt Günzburg als zuständige Behörde im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu involvieren. Für weitere bodenschutzrechtliche Fragestellungen ist eine mögliche Zuständigkeit des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu prüfen und gegebenenfalls eine Stellungnahme zu Beeinträchtigungen des Wirkungspfades Boden-Nutzpflanze notwendig.

Im Hinblick auf mögliche Immissionen auf das Schutzgut Mensch ist sicherzustellen, dass die zulässigen Immissionskontingente sowie die entsprechenden Immissionsrichtwerte weder tagsüber noch nachts überschritten werden und eine Gesundheitsgefährdung hier entsprechend verhindert wird. Für eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung und weitere immissionsschutzrechtliche Aspekte des Projektes ist das Landratsamt Günzburg zu konsultieren.

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

Mit freundlichen Grüßen



Arzt im öffentlichen Gesundheitsdienst



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

per Mail an

Stadt Günzburg
Schlossplatz 1
89312 Günzburg



Ihre Nachricht

Unser Zeichen

1-4622-GZ-22684/2024

Bearbeitung



Datum

24.07.2024

E-Mail vom
20.06.2024

Frühzeitige Beteiligung gem. 4(1) BauGB - Bebauungsplan 2.2a "Gewerbegebiet zwischen Lochfelbenstraße und Junkersstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Hinweis zur Änderung des Plans:

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



Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird in ausreichender Höhe über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude/ Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.).“

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

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 0,5 bis 2,0 m auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“

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

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

„Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2. Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden/höchsten bekannten Grundwasserstand von m ü. NN (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich) zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

Vorschlag für die Änderung des Plans:

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

3. Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen / Flächennutzungsplänen ist die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten; zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen. Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

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 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). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 m² und betrifft Böden mit einer hohen Funktionserfüllung / organische Böden (Moore) / besonders empfindliche Böden. Es ist daher in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.“

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

Vorschlag für Änderungen des Plans:

„Die (Voll-)Versiegelung der überplanten Fläche ist nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB weitestgehend zu reduzieren. Wo möglich, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht entsprechend den Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV (wieder)herzustellen.“

4. 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 ortsnahe 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.

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.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern/vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter, Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter, wasser- und luftdurchlässige Rasenschotter.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie können zugelassen werden.“

5. Zusammenfassung

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten, um eine abschließende Stellungnahme zu tätigen:

- *hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)*
- *Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit*

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Baurat

Verteiler:

Landratsamt Günzburg mit der Bitte um Kenntnisnahme