



# Planen und Bauen. In Günzburg.

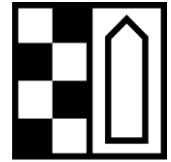
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ - 1. Änderung

### Begründung

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Grundlagen für das Plangebiet</b>	<b>4</b>
3.1	Vorhabenbeschreibung	4
3.2	Landes- und Regionalplanung	5
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan	6
3.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ und Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“	6
3.5	Landesgartenschau 2029	8
<b>4</b>	<b>Erläuterungen der Inhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	11
4.5	Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen	12
4.6	Grünordnung	12
4.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz	13
4.8	Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen – Erschütterungsschutz	14
4.9	Baugestaltung	14
4.10	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung artenschutzrechtlicher Tatbestände	15
4.11	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	16
4.12	Denkmalpflege	16
4.13	Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz (WasSG) – Notwasserversorgung	17
4.14	Wasserwirtschaft	17
4.15	Vorsorgender Bodenschutz	20
4.16	Altlasten	21
4.17	Kampfmittel	21

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 "zwischen Auweg und Günz" - 1. Änderung**

## **Begründung**

---

<b>5</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>21</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>23</b>
<b>II UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB (gesonderte Fassung)</b>		<b>23</b>

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Bebauungspläne Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ und Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ der Stadt Günzburg sind seit 25.02.2023 rechtswirksam. Ziel beider Bebauungspläne ist die städtebauliche Neuordnung der nördlich der Bahnanlagen gelegenen Flächen entsprechend dem Strukturkonzept „Wohnquartier Günz-Donaupark“ und somit die Schaffung eines zentrumsnahen, durchmischten Quartiers mit sozialen Einrichtungen, Wohnnutzungen sowie gewerblichen Flächen zur Nahversorgung und einem Hotel. Das zentrumsnahe Gebiet soll zudem in ein übergeordnetes grünordnerisches Gesamtkonzept integriert werden, das eine nachhaltige Aufwertung und Ergänzung der städtischen Grün- und Erholungsräume zum Ziel hat. Die geplanten Wohngebäude des Bebauungsplan Nr. 70.4, westlich des Plangebietes gelegen, befinden sich bereits im Bau.

Das vorliegende Vorhabenkonzept sieht, zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts des Quartiers, im geplanten Geltungsbereich ein Parkhaus vor, welches neben Park+Ride Stellplätzen auch Stellplätze für das im Geltungsbereich geplante Hotel sowie die Wohnbebauung aus dem Bebauungsplan Nr. 70.4 vorsieht. Damit stehen die geplante Bebauung und ihre Nutzung unmittelbar in Verbindung mit den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 70.4. Um hier mittels Durchführungsvertrag die Rechte und Pflichten sinnvoll verknüpfen zu können, soll der geplante Geltungsbereich, welcher ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 70.5 liegt, herausgelöst werden und als 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 zu diesem hinzugefügt werden.

Im Osten des Parkhauses ist ein Hotel mit einer dreieckigen Grundform und einer markanten Gebäudehöhe von 39,50 m bis Oberkante Attika (wirksame Höhe) geplant. Die tatsächliche Höhe inkl. technisch notwendiger Aufzugsüberfahrt beträgt 41,50 m. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan geringer festgesetzten Wandhöhen der Baukörper sollen v.a. für das geplante Hotelgebäude mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst werden.

Die Stadt Günzburg hat am 22.07.2024 das Vorhabenkonzept in Bezug auf die Gebäudevolumen, die Gebäudehöhen und die geplanten Nutzungen als Grundlage für weitere Planungen gebilligt und den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ gefasst.

## **2 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Günzburger Innenstadtgebietes und ist südlich der Donau, östlich der Günz und nordwestlich des Hauptbahnhofs gelegen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 umfasst insbesondere vollumfänglich die Flurstücke Nrn. 1128/2 und 1128/3 sowie teilweise die Flurstücke Nrn. 1118/17 und 1120/10 (Stand: 10/2024).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt 4.880 m<sup>2</sup> oder ca. 0,5 ha.

## **3 Planerische Grundlagen für das Plangebiet**

### **3.1 Vorhabenbeschreibung**

Die Projektgesellschaft IMMO-OBJEKT GmbH & Co.KG beabsichtigt im Plangebiet die Errichtung eines Parkhauses mit Mobilitätszentrale und einer Gewerbeeinheit zur Nahversorgung sowie die Errichtung eines Hotels.

Das Parkhaus bildet als 6-geschossiger Riegel mit einer geplanten Wandhöhe von 19,50 m eine klare Stadtkante und dient u.a. als Schallschutz für die umliegende Bebauung. Im Erdgeschoss werden entlang der Erschließungsstraße (Auweg) außerdem Flächen für eine Mobilitätszentrale sowie eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, damit die Erdgeschosszone städtebaulich mit der Umgebung interagieren kann. In den darüber liegenden Geschossen entstehen ca. 430 Stellplätze. In der öffentlichen Quartiersgarage werden dabei überzählige Stellplätze für das Wohnquartier 70.4, Stellplätze für die Hotelgäste sowie Park+Ride Stellplätze nachgewiesen. Das Mobilitätszentrum bildet mit den zugehörigen Mobilitätshubs im Wohnquartier somit die Grundlage eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes für den Individualverkehr und auch die zukünftige Quartiersentwicklung. Die südliche, bahnseitige Fassade des Parkhauses ist offen geplant und soll mit gliedernden Grünelementen gestaltet werden. Schallimmissionen durch die Bahn als auch des Parkhausbetriebes selbst werden über eine geschlossene nördliche Fassade des Parkhauses kompensiert.

Die abgesetzte Sockelzone des Parkhauses geht in Richtung Osten verbindend in eine transparente, sich zum Quartiersplatz hin öffnende Kontur des mit einer Gebäudehöhe von 39,50 m geplanten, 12-geschossigen Hotels über. Der über den Sockelgeschossen aufragende dreieckige Hotelurm nimmt durch eine Drehung die räumliche Öffnung des Platzraumes auf und leitet in Richtung des zur Landesgartenschau geplanten Parkes. Das geplante Solitärgebäude steht mit einer klaren Trennung neben dem Parkhausvolumen und kann die Umgebung mit Hilfe seiner besonderen Grundform gut fassen. Außerdem lässt die dreieckige Grundform das Gebäude schmäler und somit eleganter wirken. Im Erdgeschossbereich des Hotels ist neben der Hotelloobby auch ein Café vorgesehen, welches den neuen Platz nordöstlich des Hotels bespielt. Es ist neben Konferenzräumen und den Hotelzimmern auch eine Rooftop-Bar im obersten Stockwerk des Hotels geplant.

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über den nördlich verlaufenden, neu geplanten Auweg hin zum neuen Quartiersplatz. Begleitende Fuß- und Radwege ermöglichen eine Vernetzung zur Innenstadt und den Naturraum der Günz und Donau. Das Hotel bietet mit der Nähe zum Bahnhof als auch zum Parkhaus eine ideale Anbindung an alle Mobilitätsarten.

Der nördliche Vorbereich des Parkhauses wird durch Großbäume gegliedert, die den geplanten Parkcharakter des künftigen Wohnquartiers in Richtung Donau mit dem geplanten Kindergarten und dem Quartiersplatz an der Nordostecke unterstreicht. Die Freianlagengestaltung im Übergangsbereich des Hotels zum nördlichen Bahnhofsvorplatz wird in enger Abstimmung mit den Planungen zur Landesgartenschau vorgenommen.

## **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Als fachplanerische Grundlagen wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf Grundlage des Regionalplans für die Region 15, Donau-Iller (i.d.F. der Gesamtfortschreibung, Beschluss vom 05.12.2023) sowie die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern mit Stand 01.06.2023 herangezogen.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Günzburg/Leipheim im Regierungsbezirk Schwaben als Oberzentrum eingestuft und befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im bayerischen Teil des grenzüberschreitenden Verdichtungsraums Ulm/Neu-Ulm in der Region Donau-Iller.

Als einschlägige Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Stärkung der Innenentwicklung und die Minimierung des Verkehrsaufkommens durch sinnvolle Zuordnung von Wohnstätten, Arbeitsplätzen, Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen zu nennen. Die Siedlungstätigkeit soll sich vorrangig in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen konzentrieren. Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten.

Als weitere Zielsetzung wird zum einen im Regionalplan formuliert, dass zwischen den Siedlungseinheiten in den Entwicklungsachsen vor allem im bereits stark verdichteten Iller- und Donautal ausreichende Grün- und Freiflächen erhalten werden.

Die Regionalplanung sieht vor, die bestehende Bahnverbindung von Günzburg in Richtung Ulm/ Neu-Ulm sowie in Richtung Nordosten nach Donauwörth auszubauen. Mit dieser Zielsetzung wird der Impuls gegeben, städtebaulich das Bahnhofsumfeld aufzuwerten.

### 3.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan



Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg mit Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (rot)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt für den Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 eine gemischte Baufläche dar. Nördlich angrenzend werden eine gemischte Baufläche, öffentliche Grünflächen und Wohnbauflächen dargestellt, östlich grenzen gewerbliche Bauflächen, südlich Bahnflächen sowie westlich Wohnbauflächen an den Änderungsbereich.

Es kann festgestellt werden, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Günzburg entspricht und aus diesem heraus entwickelt wird.

### 3.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ und Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“

Das geplante Vorhaben wird aus den Grundzügen der seit 25.02.2023 rechtswirksamen Bebauungspläne mit den Nrn. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ und Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ der Stadt Günzburg heraus entwickelt. Deren Planzeichnungen sind nachfolgend in Ausschnitten dargestellt.

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4 "zwischen Auweg und Günz" - 1. Änderung

## Begründung



Abb. 2: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 70.4  
„zwischen Auweg und Günz“



Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige  
Tierzuchtthalle“ (rot: Änderungsbereich)

Für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 70.5 (rot gestrichelte Linie) ist nunmehr ein Parkhaus geplant, welches auch Stellplätze für die Wohnbebauung aus dem Bebauungsplan Nr. 70.4 vorsieht. Um hier mittels Durchführungsvertrag die notwendigen Rechte und Pflichten sinnvoll verknüpfen zu können, soll der geplante Geltungsbereich, welcher ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 70.5 liegt, herausgelöst werden und als 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70.4 zu diesem hinzugefügt und entsprechend der vorliegenden Planung inhaltlich angepasst werden.

Das gemeinsame Ziel der Bebauungspläne Nr. 70.4 und Nr. 70.5 ist die Sicherung der Entwicklung eines zentrumsnahen Wohnquartiers im Bereich zwischen dem Bahnhof und der Mündung der Günz in die Donau. Dieses Ziel der rechtskräftigen Bauleitplanung wird mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 mit den Nutzungsschwerpunkten Parkhaus und Hotel weiterhin verfolgt und gewahrt. Schwerpunkt der Änderung des Bebauungsplans ist die Anpassung der Gesamthöhe für das geplante Hotel. Standortalternativen liegen nicht vor.



Der im Geltungsbereich dieser 1. Änderung liegende Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 70.5 “ehemalige Tierzuchthalle“ wird mit Bekanntmachung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 ersetzt und aufgehoben.

### 3.5 Landesgartenschau 2029

Die Stadt Günzburg hat den Zuschlag zur Ausrichtung einer Landesgartenschau im Jahr 2029 erhalten. Als zentrales Gelände ist der Bereich des Auwegs vorgesehen mit dem Ziel, die aktuell brachliegenden Flächen zu vitalisieren und die Donau erlebbar zu machen.

Da das Plangebiet an diesen Gestaltungsbereich grenzt, wird die Freianlagengestaltung nördlich des geplanten Parkhauses sowie der Übergangsbereich vor dem geplanten Hotel, zwischen neuem Quartiersplatz und Bahnhof, in enger Abstimmung mit den laufenden Planungen zur Landesgartenschau vorgenommen.



Abb. 4: Ausschnitt Konzept zur Landesgartenschau, Büro RMP SL, Stand Juni 2024 (rot: Plangebiet)



## **4 Erläuterungen der Inhalte der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Urbanes Gebiet festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Durchmischung und Belebung des nördlich des Bahnhofs befindlichen neuen Stadtquartiers zu ermöglichen.

Gemäß den Vorgaben der Landesplanung sowie aus städtebaulichen Gründen ist die Entstehung von großflächigem Einzelhandel im Quartier zu vermeiden. Daher wird für die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen „Einzelhandel“ festgesetzt, dass im Baugebiet ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb, die an den Endverbraucher verkaufen, zulässig sind.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der umliegenden Wohnnutzung und nördlich angrenzenden sozialen Einrichtung (Kindergarten) sowie zur Fokussierung auf die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eigentlich geplanten Nutzungen Hotel, Parkhaus und Nahversorgung, werden die im Baugebiet nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet am neuen nördlichen Bahnhofplatz des Hauptbahnhofs Günzburg und soll in Verbindung mit dem im Zuge der Landesgartenschau gestalteten Stadtparks einen städtischen Bereich darstellen, welcher einen möglichst positiven Eindruck vermitteln soll. Dies wäre durch eine Ansiedlung von Spiel- und Automatenhallen oder Nachtlokalen und den damit möglicherweise einhergehenden negativen Strukturveränderungen nicht gewährleistet. Eine negative Beeinflussung des Charakters der Außenwirkung des Gebietes soll verhindert werden.

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässige Nutzung „Tankstellen“, ist aufgrund ihrer zumeist großen Flächeninanspruchnahme und den mit ihnen verbundenen Emissionen ebenfalls ausgeschlossen. Ein mit dieser Nutzung verbundenes erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Kunden- und Anlieferverkehr würde die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier am Auweg negativ beeinträchtigen, weshalb diese Nutzung innerhalb des Urbanen Gebietes vermieden werden soll.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Urbane Gebiet (MU) ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der maximal zulässigen Grundfläche (GR), der maximal zulässigen Geschossfläche (GF) als Höchstmaß

sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß, die differenziert in der Planzeichnung eingetragen sind. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der Nutzung hinreichend bestimmt, da die Festlegungen die räumlich wirksame Höhe der Bauwerke auf das in dem städtebaulichen Umfeld verträgliche Maß beschränkt und mit der festgesetzten Grundfläche (GR) die Größe der maximal versiegelbaren Flächen definiert wird.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt „A“ (444,80 m ü. NHN im DHHN 2016) und folgen damit dem § 18 Abs. 1 der BauNVO. Die Wandhöhe (WH) wird definiert für geneigte Dächer als das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachkonstruktionen (bis 5° Dachneigung) ist diese das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und dem oberen Abschluss der Wand.

Um das oberste Geschoss des Parkhauses auch mit Aufzügen erschließen zu können, wird festgesetzt, dass die maximale Wandhöhe durch die der Erschließung des obersten Parkdecks dienenden Treppenhäuser bis zu einer maximalen WH von 22,20 m überschritten werden darf. Darüber hinaus darf die maximale Wandhöhe im Bereich des Hotels bis zu einer maximalen Wandhöhe von 41,70 m überschritten werden, um die zur Nutzung als Rooftop-Bar dienenden Dachaufbauten (wie z.B. Treppenhaus, Pavillion, Bar) zu ermöglichen.

Die zulässige Grundfläche (GR) ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die maximal zulässigen Grundflächen (GR) für oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind in der Planzeichnung differenziert im Baufenster eingetragen. Neben der GR für das Hauptgebäude sind auch mit der Hauptanlage verbundene bauliche Anlagen wie z.B. Wintergärten, Balkone, Erker, Terrassen oder Außentreppen in die Grundfläche miteinzurechnen. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

Um zu gewährleisten, dass die oberirdischen Baukörper die angestrebten Dimensionen nicht überschreiten, sind für das Baugebiet maximal zulässige Geschossflächen (GF) festgelegt, die in der Planzeichnung differenziert in das Baufenster eingetragen sind. Eine Überschreitung mit oberirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die in § 17 Abs. 1 geregelten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Um die Realisierung der geplanten Tiefgaragen zum Parkhaus und Hotel zu ermöglichen, darf im Baugebiet die maximal zulässige Grundfläche durch die bei der Ermittlung mizurechnenden Flächen der Tiefgaragen und ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Durch die Festsetzung, dass ebenerdige Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden und dauerhaft versickerungsfähig zu erhalten sind (Ziffer 10.1.), wird gewährleistet, dass mit der zugelassenen Überschreitung die Begrünung der Baugebiete gesichert und eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ermöglicht wird. Asphalt und Beton scheiden als Materialien für die Befestigung der o.g. Flächen aus.

Die im Freien verlaufenden Ein- und Ausfahrtstrecken zum Parkhaus sind aus Schallschutzgründen so kurz wie möglich zu gestalten und dürfen nur innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten „Ein-/Ausfahrtsbereich“ errichtet werden.

## **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet werden die für Gebäude überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, die von Gebäudeteilen lediglich innerhalb der mit dem Planzeichen „Baugrenze Auskragung“ festgesetzten Bereiche überschritten werden dürfen. Da die Baufenster sehr eng an die Baukörper angesetzt sind, wird für die Baugrenzen festgelegt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer und Terrassenüberdachungen diese bis zu maximal 3,50 m und untergeordnete Vorbauten wie Pflanztröge zur Fassadenbegrünung diese bis zu maximal 1 m überschreiten dürfen. Zu beachten ist, dass unabhängig davon die jeweilig festgesetzte Grundfläche (GR) einzuhalten ist.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70.4 werden aus städtebaulichen Gründen die nach Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerischer Bauordnung (BayBO) liegen müssten. Die vorgesehene Bebauung bildet wichtige räumliche Kanten im Süden des geplanten Stadtparks im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 70.5. Darüber hinaus soll der nördliche Bahnhofplatz mit dem Übergang zum Stadtpark durch die geplante Bebauungsstruktur räumlich gefasst werden. Durch die verdichtete Bauweise wird zudem dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz können gewährleistet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden (siehe Umweltbericht).

## **4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen Gründen sind ebenerdige Stellplätze entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der festgesetzten und bezeichneten Flächen (St) zulässig.

Zum Schutz vor den potenziellen Schallabstrahlungen der vorgesehenen Nutzungen werden eingeschränkte Bereiche mit Tiefgaragenanbindungen („Ein-/Ausfahrtsbereich“) an den Auweg definiert.

## **4.5 Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen**

Im Urbanen gebiet sind Stellplatzflächen ebenerdiger Parkplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Dränpflaster, Schotterrasen u.ä.) auszubilden, um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten und die dauerhafte Versickerungsmöglichkeit für anfallendes Regenwasser zu sichern.

Um eine ausreichende Begrünung des Baugebiets gewährleisten zu können, sind im Freien verlaufende Ein- und Ausfahrtstrecken so kurz wie möglich zu gestalten.

## **4.6 Grünordnung**

Mit der Grünordnung sollen qualitativ hochwertige Grünstrukturen und Freiräume geschaffen werden. Aus diesem Grund werden im Vorhaben- und Erschließungsplan private Grünflächen definiert und im Bebauungsplan Standorte zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 7.3. mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen und sofern diese Forderung nicht durch den Bestand erfüllt wird.

Straßenbegleitend sind mittelgroße bzw. kleinkronige Laubbäume zu verwenden. Zur Wahrung eines durchgängigen Eindrucks entlang des Auwegs ist gem. Festsetzung unter Ziffer 7.4. jeweils nur eine Baumart in standortgerechter Auswahl und in der vorgegebenen Mindestqualität gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 7.3. zu pflanzen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten und hinweislich dargestellten Standorte für Baumpflanzungen sollen die Freibereiche über den Geltungsbereich hinaus verzahnt und die Eingrünung des neuen Stadtquartiers am Auweg gesichert werden. Geringfügige Abweichungen der Baumstandorte sind zulässig.

Anpflanzungen sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, jeweils spätestens in dem Jahr auszuführen, in dem die für das jeweilige Baugrundstück festgesetzte Nutzung aufgenommen wird oder in der folgenden Vegetationsperiode, um eine zeitnahe

Durchgrünung des neuen Stadtquartiers sicherzustellen. Die Pflanzungen und die Ansaaten sind artentsprechend zu pflegen und zu erhalten. Für die durch Planzeichen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf privaten Flächen sind Arten in den festgelegten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern ist spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen, um die Aufenthaltsqualität nachhaltig zu sichern. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen nach Art. 47 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) wird hingewiesen.

#### **4.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Baulicher Schallschutz**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, wurde damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftrags-Nr. 8823.1/2024-RK vom 13.11.2024, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Urbanes Gebiet durch den Verkehrslärm teilweise überschritten. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im vorliegenden Fall durch bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden; diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt. Zudem wurde die aktive Schallschutzmaßnahme zwischen dem Parkhaus und dem Hotelkomplex festgesetzt.

Die Berechnungen ergaben für den Gewerbelärm keine Überschreitungen der zutreffenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, bei Ausübung der relevanten Ladetätigkeiten auf der Nordseite des Gebäudes entlang des Auwegs für die Tageszeit.

## **4.8 Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen – Erschütterungsschutz**

Zur näheren Information über die Immissionsituation auf dem Gelände und den Gleisabstand, bis zu welchem ggf. Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich sind, wurden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70.4 „zwischen Auweg und Günz“ und für den Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ von der Fa. imb-dynamik Immissionsmessungen und Berechnungen durchgeführt und schriftlich dargelegt (Aktennotiz N4340601a.docx vom 06.03.2020). Diese Ergebnisse sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Durch technische oder konstruktive Vorkehrungen ist für die Bebauung innerhalb des in der Planzeichnung mit einer lilafarbenen Linie markierten Bereichs für „Maßnahmen der Schwingungsisolierung“ sicherzustellen und im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsverfahren mit einem Fachgutachten nachzuweisen, dass Einwirkungen des sekundären Luftschalls sowie Gebäudeschwingungen die Anhaltswerte der einschlägigen Normen und Richtlinien einhalten. Dies wird mit Festsetzung Nr. 8.6. und entsprechender Markierung in der Planzeichnung abgesichert.

## **4.9 Baugestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen dazu, die im Plangebiet gegebenen besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen umzusetzen.

Die im Urbanen Gebiet (MU) ausschließlich zulässige Dachform ist das Flachdach (FD) oder flach geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 4° (gemessen zur Waagerechten).

Die Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 4° Neigung der Hauptgebäude sind aus klimatischen und gestalterischen Gründen extensiv zu begrünen. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Von einer Begrünung kann auf dem als Parkdeck genutzten Dach des Parkhauses und dort abgesehen werden, wo Dächer als Freibereiche für Erholungszwecke (z. B. für Dachterrassen) genutzt werden oder bei der Anordnung von Dachaufbauten sowie notwendiger technischer Anlagen.

Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen um die realisierte Anlagenhöhe von dem darunterliegenden Dachrand abzurücken, um so deren Einsehbarkeit von der Nullebene möglichst zu minimieren.

Aus städtebaulichen Gründen und um das Kleinklima positiv zu beeinflussen, sind die mit dem Planzeichen „Fassadenbegrünung“ gekennzeichneten Bereiche des Parkhauses zu einem Anteil von mindestens 50 % mit Kletter- oder Rankpflanzen entsprechend der

Pflanzliste (Ziffer 7.3.) zu begrünen. Darüber hinaus können durch eine Fassadenbegrünung zusätzliche Lebensräume für Tiere in der Stadt geboten werden.

Die im Freien verlaufenden Ein- und Ausfahrtstrecken zum Parkhaus sind aus Schallschutzgründen so kurz wie möglich zu gestalten und dürfen nur innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten „Ein-/Ausfahrtsbereich“ errichtet werden.

#### **4.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung artenschutzrechtlicher Tatbestände**

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Entsprechend ist der Besatz der Gehölze durch besonders bzw. streng geschützte Arten, vor allem durch Fledermäuse und Vögel, im Vorgriff von Baumfällungen durch Überprüfung einer fachkundigen Person auszuschließen. Sollte ein Besatz festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sind Gehölzfällungen nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG i.V. mit Art 16 BayNatSchG). Die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren sind in der jeweils gültigen Fassung bei allen Bauarbeiten im Bereich von Bäumen zu beachten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge, Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. sowie gläserne Lärmschutzwände in ausreichend engem Abstand mit nichttransparenten Markierungen, Mustern, Netzen oder Gittern zu versehen oder in mattiertem Glas auszuführen vgl. BAYLFU 2019 und Leitfaden der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Beschluss 21/01 vom 19.02.2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden.

Die Verwendung engstrebiger Gullyroste mit einem Strebenabstand von max. 1,6 cm wird zur Vermeidung tierökologischer Fallen für Amphibien und Reptilien empfohlen. Licht- und Lüftungsschächte sollten mit engmaschigen Abdeckgittern mit einer Maschenweite von max. 0,5 cm versehen werden.

Um zu verhindern, dass während der Bauzeit Amphibien einwandern und durch den Baubetrieb gefährdet werden, müssen während der gesamten Baumaßnahmen durchgehende und geschlossene Amphibienschutzzäune aufgestellt und regelmäßig auf Intaktheit kontrolliert werden.



Zur Verbesserung der biologischen Vielfalt ist zu prüfen, ob an den neuen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter und -fledermäuse eingebaut werden können. Im Zuge der Fassadengestaltung sind Möglichkeiten zur Anbringung von Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben und Mauersegler zu prüfen.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG (insektenfreundliche Außenbeleuchtung) ist die Außenbeleuchtung angemessen zu dimensionieren und insektenfreundlich auszuführen. Sie sollte so dimensioniert werden, dass nur die Zuwegungen, Parkplätze, Wegebeläge und Terrassenbereiche ausgeleuchtet werden. Eine flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden ist zu vermeiden. Günstig sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen im UV-armen Lichtspektrum (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen. Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o. a.). Zum Schutz der Insektenfauna und der Gesundheit des Menschen vor Lichtverschmutzung sind sämtliche für die Außenbeleuchtung vorgesehenen LEDs (sowohl im privaten-, als auch im öffentlichen Raum) so zu wählen, dass sie ein warmweißes Licht abgeben (normale LEDs = unter 3.000 Kelvin, Amber LEDs = unter 2.300 Kelvin).

Die Straßenbeleuchtung ist so auszuführen, dass der Lichtaustrittswinkel 70° nicht übersteigt und die Lichtaustrittsfläche parallel zum Untergrund ausgerichtet ist. Darüber hinaus sollte diese über ein intelligentes Steuerungssystem verfügen, welches die Beleuchtung in Zeiten ohne Verkehrsaufkommen deutlich reduziert.

#### **4.11 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Eine Bebauung des Areals ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70.5 möglich. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen werden bei Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen nicht notwendig.

Dies gilt auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist diese nicht anzuwenden. Die Planänderung betrifft ein Gebiet, das bereits als Urbanes Gebiet ausgewiesen ist.

#### **4.12 Denkmalpflege**

Im Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Umgriff des Bebauungsplans weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter verzeichnet. Eingriffe in Bodendenkmäler können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Bodeneingriffe sind auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

#### **4.13 Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz (WasSG) – Notwasserversorgung**

Im Bereich der ehemaligen Tierzuchthalle besteht nach den bisher geltenden Planungskonzepten des Landratsamtes Günzburg vom 28.09.1987 für die Stadt Günzburg die Planung eines Trinkwassernotbrunnens nach dem Wassersicherstellungsgesetz zur Versorgung der Bevölkerung im Teilbereich 2 „Tierzuchthalle“.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) erstellt derzeit ein neues Rahmenkonzept Trinkwassernotversorgung, welches bezüglich der Notbrunnen nur noch den Erhalt und die Sanierung bestehender Notbrunnen nach Wassersicherstellungsgesetz (WasSG) vorsieht. Ein Neubau von Notbrunnen ist nur in absoluten Ausnahmefällen zu erwarten.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt verweist auf die Stellungnahme vom 04.08.2021 zum Bebauungsplan Nr. 70.5 „ehemalige Tierzuchthalle“ und schließt derzeit einen Neubau des für den Teilbereich 2 „Tierzuchthalle“ geplanten Notbrunnens aus.

#### **4.14 Wasserwirtschaft**

##### Grundwasserschutz

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr vor Baubeginn einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Für Maßnahmen, die im Rahmen von Bauvorhaben ins Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), sind wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden

vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast besteht.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

### Hochwasser und Überflutungen infolge von Starkregen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70.4 befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Es liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes, aber innerhalb einer Fläche der Gefahrenkarten „Risikogebiet und Wirkungsbereich eines Extremhochwassers“ (HQextrem).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 70.4 wird wie bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70.5 zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt.

Für den gesamten Geltungsbereich ist eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sämtlicher Gebäude ist auf eine Höhe von mindestens 444,20 m ü. NN vorzusehen. Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.). Die Öffnungen aller Gebäude müssen oberhalb der vorgegebenen Höhenkote liegen und die Gebäudekörper unterhalb sind wasserundurchlässig auszuführen. In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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).

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

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Es wird empfohlen, die Gebäudetechnik an das Hochwasser angepasst auszuführen.

Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet extreme Wasserstände auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Darüber hinaus wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

### Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbehandlung

Für die Abwasserentsorgung und die Behandlung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zu beachten und vor der Bauausführung ist eine Genehmigung einzuholen.

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann in den öffentlichen Kanal im Auweg eingeleitet werden.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art. Ist eine Versickerung nachweislich nicht möglich, sind entsprechende Rückhalteanlagen zu errichten. Die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke sind zu beachten. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben.

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerung von

Gegenständen, welche den Zu- oder Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit sind nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Einleitungen von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beachtet werden.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen, hierzu gehören neben der Straßenfläche auch die öffentlichen Stellplätze sowie öffentliche Fuß- und Radwege, anfallende Oberflächenwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal im Auweg eingeleitet werden.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

## **4.15 Vorsorgender Bodenschutz**

Aus Grund des vorsorgenden Bodenschutzes sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zu versickern. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben (§ 1 Abs. 2 BauGB „Bodenschutzklausel“), Art. 7 BayBO und §5 Abs. 1 Nr. 4 WHG). Hierdurch wird die Grundwasserneubildung gefördert und ein aktiver Beitrag zum wichtigen Hochwasserrückhalt geleistet.

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.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

#### **4.16 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs.2 BayBodSchG).

Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

#### **4.17 Kampfmittel**

Das Gelände ist vor Aushubarbeiten flächig auf Kampfmittel zu untersuchen. Ein Nachweis der Kampfmittelfreiheit kann durch eine vom Grundstückseigentümer beauftragte Fachfirma erbracht werden. Der Nachweis muss rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorliegen.

#### **5 Klimaschutz**

Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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.

Die vorliegende Planung kann insbesondere durch die nachfolgend aufgeführten Festlegungen zu einer Verbesserung der Energieeffizienz und des Kleinklimas beitragen.

- Festlegung einer kompakten Bauweise, die eine Minimierung der Außenwandflächen begünstigt.
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind zugelassen.
- Die Festlegungen der Höhen und ein ausreichender Abstand zu benachbarten Gebäuden unter Berücksichtigung des Ziels einer angemessenen Verdichtung vermeidet Verschattung.

Die Festsetzungen wurden für eine klimawirksame Gestaltung mit Maßnahmen zur Grünflächensicherung und zur Begrünung verknüpft. Es wurden Vorgaben zur Begrünung gemacht, die Wärmeverluste zusätzlich mindern können (z. B. zur Dachbegrünung) und somit im weiteren Sinne zu einer energiesparenden Bauweise beitragen.

## **6 Städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies mit den Zielsetzungen der Stärkung der Innenbereiche, der Vermeidung der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese“ und der Wahrung

und Stärkung der Urbanität und der Attraktivität von Städten und Gemeinden. Die vorliegende Entwicklung sieht die Überplanung einer zentrumsnahen ehemaligen Gewerbefläche vor, die aktuell brach liegt. Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 70.4 sollen die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70.5 zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für diese dem Innenbereich zuzuordnende städtebaulich wertvolle Fläche entsprechend dem unter 3. beschriebenen Nutzungskonzept angepasst und der zeitnahen Umsetzung zugeführt werden. Neue Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

## **7 Flächenbilanz**

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche</b>
Urbanes Gebiet	ca. 4.880 m <sup>2</sup>	100 %
Gesamtfläche	ca. 4.880 m <sup>2</sup>	100 %



## **8 Durchführungsvertrag**

Der Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist Anlage dieser Begründung.

## **II UMWELTBERICHT gem. § 2a BauGB (gesonderte Fassung)**

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplanverfahren ist der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

Stadt Günzburg, den