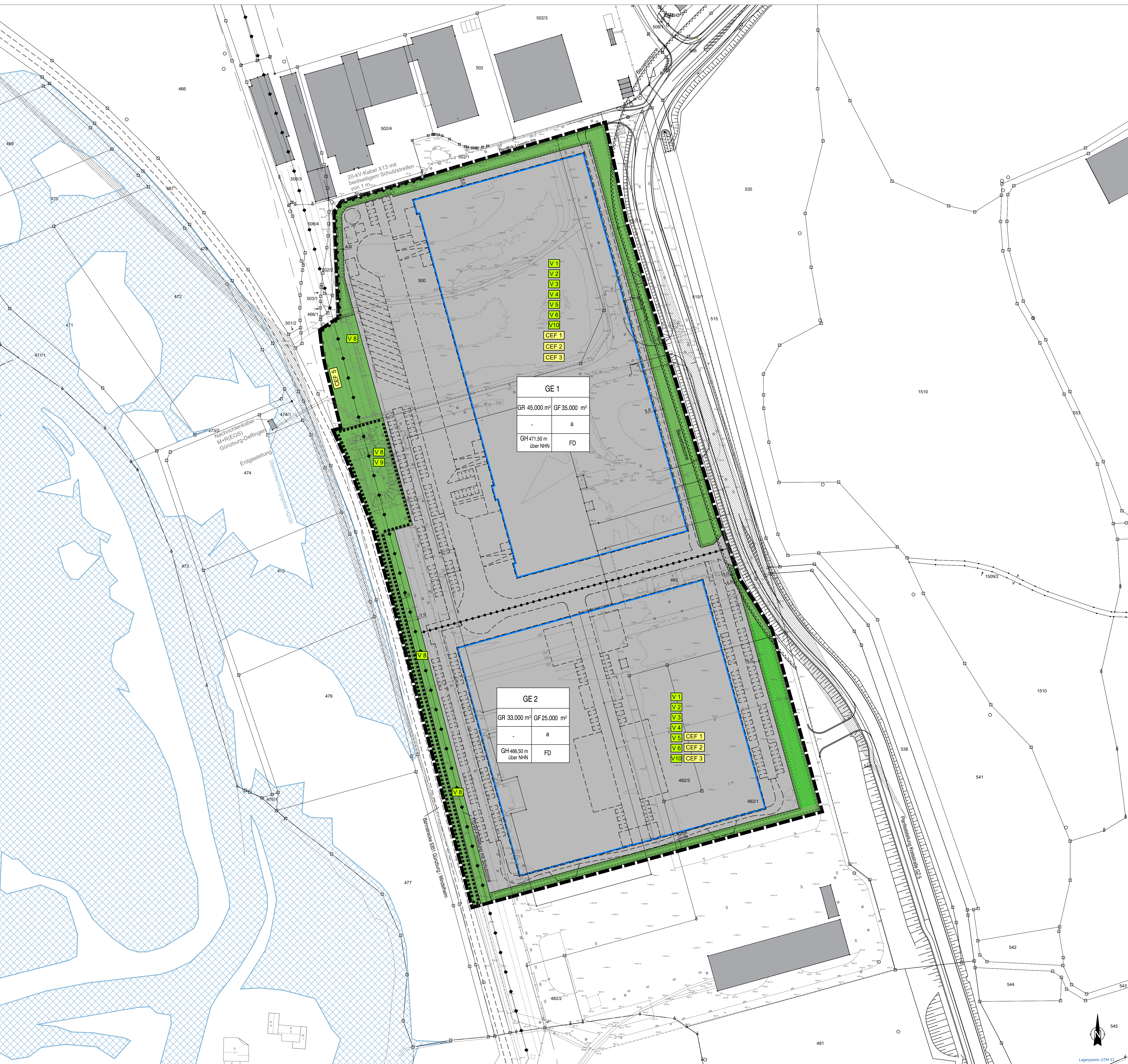


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82

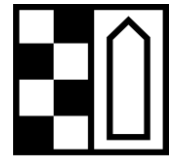
"Gewerbepark Deffingen - ehemaliges Mengelewerk V"



GE 1	
GR 45.000 m ²	GF 35.000 m ²
-	a
GH 471,50 m über NHN	FD

GE 2	
GR 33.000 m ²	GF 25.000 m ²
-	a
GH 466,50 m über NHN	FD

- V 1
- V 2
- V 3
- V 4
- V 5
- V 6
- V 10
- CEF 1
- CEF 2
- CEF 3



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82 “Gewerbepark Deffingen-ehemaliges Mengelewerk V“

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund von

- §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist;
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern;

für das oben genannte Gebiet folgende Satzung als Bebauungsplan:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbepark Deffingen-ehemaliges Mengelewerk V“, Stadt Günzburg.

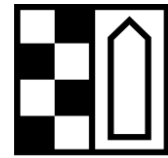
Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbepark Deffingen-ehemaliges Mengelewerk V“, Stadt Günzburg:

- die beigefügte Planzeichnung in der Fassung vom 8. Oktober 2024
- die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise sowie nachrichtlichen Übernahmen in der Fassung vom 8. Oktober 2024
- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 8. Oktober 2024
- die Vorhaben- und Erschließungsplanung in der Fassung vom 8. Oktober 2024



Der Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbepark Deffingen-ehemaliges Mengelewerk V“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

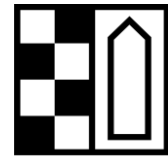
Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbepark Deffingen-ehemaliges Mengelewerk V“ wird durch die planzeichnerische Darstellung der Planzeichnung festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

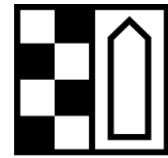



A) Festsetzungen

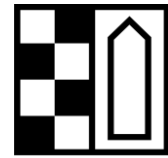
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	<p>Gebietsbeschreibung: Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Günzburg innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Deffingen und wird von der Alois-Mengele-Straße erschlossen.</p> <p>Der Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und wird von der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umschlossen: Grundstücke mit den FL.-Nrn. 500 und 482/3 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den FL.-Nrn. 482 und 482/5, jeweils Gemarkung Deffingen.</p>
		1	2	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbepark Deffingen-ehemaliges Mengelewerk V“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
	Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2)	2	1	<p>Die in der Planzeichnung mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind innerhalb der GE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - Anlagen für sportliche Zwecke - Dem Gewerbebetrieb zugeordnete interne Betriebstankstellen



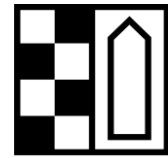
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Nicht zulässig sind innerhalb der GE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art - Tankstellen - Vergnügungsstätten
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
GR 45.000 m ²	Grundfläche (GR) von 45.000 m ²	3	1	Im GE 1 ist eine maximale Grundfläche (GR) von 45.000 m ² zulässig.
GR 33.000 m ²	Grundfläche (GR) von 33.000 m ²	3	2	Im GE 2 ist eine maximale Grundfläche (GR) von 33.000 m ² zulässig.
		3	3	Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.
GH 471,50 m ü. NHN	Gesamthöhe (GH) von 471,50 Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN)	3	4	Im GE 1 ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 471,50 m über Normalhöhen-Null (NHN) für die Hauptgebäude als Höchstmaß zulässig.
GH 466,50 m ü. NHN	Gesamthöhe (GH) von 466,50 Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN)	3	5	Im GE 2 ist eine maximale Gesamthöhe (GH) von 466,50 m über Normalhöhen-Null (NHN) für die Hauptgebäude als Höchstmaß zulässig.
		3	6	Die festgesetzte maximale Gesamthöhe (GH) über Normalhöhen-Null (NHN) darf für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie z. B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc. um



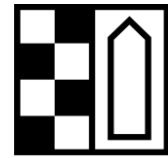
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe (GH) von der äußeren Dachkante bzw. von der Attika zurücktreten.
GF 35.000 m ²	Geschossfläche (GF) von 35.000 m ²	3	7	Im GE 1 ist eine maximale Geschossfläche (GF) von 35.000 m ² für die Hauptgebäude zulässig.
GF 25.000 m ²	Geschossfläche (GF) von 25.000 m ²	3	8	Im GE 2 ist eine maximale Geschossfläche (GF) von 25.000 m ² für die Hauptgebäude zulässig .
		4	0	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Grenzabstände
a	Abweichende Bauweise	4	1	Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
	Baugrenze	4	2	Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
		4	3	Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
		5	0	Gestaltung
FD	Flachdach (FD)	5	1	Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° zulässig.
		5	2	Im GE 1 sind mindestens 80 % der nutzbaren Dachfläche von Hauptgebäuden mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen,




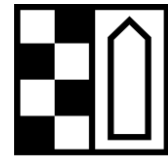
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen herzustellen. Die nutzbare Dachfläche ist der Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen der Hauptgebäude um die realisierte Anlagenhöhe von den Rändern der äußeren Dachkante bzw. zur Attika abzurücken. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die Voraussetzungen für eine Einspeisung nicht gegeben sind.
		5	3	Im GE 2 sind Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen und mindestens 80 % der nutzbaren Dachfläche von Hauptgebäuden sind mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen herzustellen. Die nutzbare Dachfläche ist der Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf begrüntem Flachdächern sind zulässig. Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf Dachflächen der Hauptgebäude um die realisierte Anlagenhöhe von den Rändern der äußeren Dachkante bzw. zur Attika abzurücken. Bei der Dachbegrünung ist auf eine artenreiche Zusammensetzung in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste (Hinweise Ziff. B 14) zu achten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die Voraussetzung für eine Einspeisung nicht gegeben ist.
		5	4	Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich als Metall- und Stahlgitterzäune zulässig.





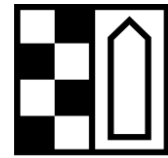
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		5	5	Einfriedungen jeglicher Art – ausgenommen Einfriedungen für artenschutzrechtliche Maßnahmen – sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.
		5	6	Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Höhe der an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen darf die maximale Gesamthöhe (GH) nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
		5	7	Nicht zulässig bei Werbeanlagen sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie z. B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung und Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern.
		6	0	Verkehrsflächen, Erschließung
		6	1	<p>Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke müssen bis 0,80 m Höhe über der Fahrbahnebene von ständigen Sichthindernissen, Wällen, Sichtschutzzäunen, parkenden Fahrzeugen, Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen, ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen und Einfriedungen ständig freigehalten werden.</p> <p>Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen bis 0,80 m Höhe über der Fahrbahnebene keine genehmigungs- und anzeige-freien baulichen Anlagen oder Stellplätze errichtet und keine Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.</p>




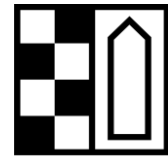
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		6	2	Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des Gewerbegebietes sind ausschließlich einmal von der Kreisstraße GZ 5 mit einer Breite von maximal 10,00 m zulässig, als maßgebliche Bemessungsgrenze ist der Erschließungsbereich nach dem Kurvenradius des Einmündungsbereiches heranzuziehen. Bis zur endgültigen baulichen Fertigstellung der Kreisstraße GZ 5 ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausschließlich eine vorübergehende, provisorische Ein- und Ausfahrt zur Erschließung des Gewerbegebietes von der Hendrik-Lorentz-Straße mit einer Breite von maximal 10,00 m zulässig.
••••	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	6	3	In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ein- und Ausfahrten für die Feuerwehr.
		6	4	Die maximale Einleitmenge in den Regenwasserkanal beträgt 15 l/s. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Entwässerungskonzept mit Berücksichtigung von Starkregenereignissen vorzulegen.
		7	0	Grünordnung, Boden-/Grundwasserschutz
	Private Grünflächen	7	1	Zulässig sind innerhalb der privaten Grünflächen: <ul style="list-style-type: none"> - Grünordnerische Maßnahmen gemäß den Festsetzungen unter § 7 dieser Satzung - Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß den Festsetzungen unter § 8 dieser Satzung - Dem Gewerbebetrieb zugeordnete fußläufige Durchwegungen - Dem Gewerbebetrieb zugeordnete Außenanlagen, Ausstattungen, Mobiliar, untergeordnete Nebenanlagen etc. unter Einhaltung der Vorgaben der Art. 23 und 24 BayStrWG - Erforderliche Feuerwehrumfahrungen sowie Zu- und Abfahrten



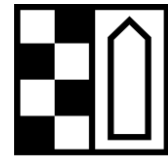
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7	2	In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzungen sind Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen, Vegetationsstrukturen oder Habitatflächen zu erhalten.
		7	3	Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.
		7	4	Je angefangene 1.500 m ² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) gemäß der Arten- und Pflanzliste (Hinweise Ziff. B 14) zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht festgelegt.
		7	5	Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen und Maßnahmen, wie bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Abstellflächen, Lagerflächen, Verkehrsflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sowie private Grünflächen sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7	6	Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in pro angefangene 50 m ² Fläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchpflanzung, bestehende aus mindestens fünf Sträuchern, gemäß der Arten- und Pflanzliste (Hinweise Ziff. B 14) zu pflanzen. Die Festsetzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen



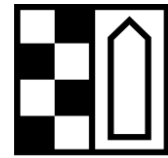
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Bepflanzungen ist auf die Festsetzung je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche anrechenbar.</p> <p>Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf ausschließlich für zulässige Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des Gewerbegebietes, für Feuerwehrumfahrungen und Ein-/Ausfahrten, für dem Gewerbebetrieb zugeordnete fußläufige Durchwegungen und für dem Gewerbebetrieb zugeordnete Außenanlagen, Ausstattungen, Mobiliar und untergeordnete Nebenanlagen, etc. unterbrochen werden.</p>
		7	7	<p>Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, ist auf demselben Grundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Hochstamm-Sorten) gemäß der Arten- und Pflanzliste (Hinweise Ziff. B 14) zu pflanzen. Der Standort der Ersatzpflanzung wird nicht festgelegt.</p>
		7	8	<p>Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.</p>
	Umgrenzung der Fläche für eine Feuchtwiese	7	9	<p>Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Feuchtwiese ist eine artenreiche extensive Feuchtwiese mit wechselfeuchter Flachmulde bzw. Geländesenke zu entwickeln.</p> <p>Maßnahmen- und Pflegekonzept:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Komplette Entsiegelung dieses Bereiches



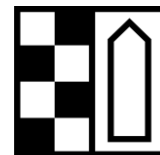
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<ul style="list-style-type: none"> - Herstellung von mindestens einer Flachmulde durch Oberbodenabtragung bis zu einer Tiefe von mindestens 0,20 m bis maximal 0,50 m mit flachen Böschungsneigungen in einem Böschungsverhältnis von maximal 1:3. Dauerhafte Sicherung als wechselfeuchte Flachmulde durch den hohen Grundwasserstand ist gegeben. - Der Bereich der wechselfeuchten Flachmulde ist mit einer Längsstruktur auszuführen und mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung für Pflanzen von Feuchtstandorten (Ursprungsgebiet 16) gemäß Positivliste des Landesamtes für Umwelt anzusäen. - Die Bereiche außerhalb der wechselfeuchten Flachmulde sind als extensive Feuchtwiese (maximal 2-malige Mahd/Jahr, Ende Juni / Anfang August, Entfernung des Mahdgutes) herzustellen und dauerhaft zu pflegen. - Bei Aushubarbeiten anfallendes Bodenmaterial ist bei Rekultivierungsmaßnahmen bzw. vor Ort wieder einzubauen.
		8	0	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen
V 1	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 1	8	1	V 1: Durchführung einer ökologischen Umweltbaubegleitung vor und während der Baumaßnahmen, Gebäudearbeiten und Baufeldfreimachung (ganzjährig) zur Sicherstellung der Einhaltung und Realisierung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatz-(CEF-) Maßnahmen: Im Vorfeld von Abrissen von Gebäuden bzw. Eingriffen in Form von Sanierungen, Anbauten etc. sind die betroffenen Gebäudeteile auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen (Brutstätten von Gebäudebrütern, Fledermausquartiere, etc.). Werden im Rahmen der Prüfung artenschutzrechtlich relevante Arten vorgefunden, ist das weitere Vorgehen vor dem Eingriff mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



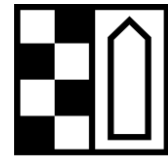
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
V 2	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 2	8	2	V 2: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung auf das unbedingt notwendige Maß: Insektenfreundliche Leuchtungskörper wie z. B. Natriumdampfhochdrucklampen, moderne LED-Lampen, keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit korrelierter Farbtemperatur > 3000 K sind zu verwenden. (Nach unten) gerichtete Lampen (z. B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt, sind zu verwenden. Auf die „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020) wird hingewiesen.
V 3	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 3	8	3	V 3: Baufeldberäumung und Baumfällung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar: Der Abriss von Gebäuden, die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit (z. B. von gehölzbrütenden Vögeln) und in der Winterruhezeit (z. B. von Fledermäusen) zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres durchgeführt werden.
V 4	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 4	8	4	V 4: Fällung des Höhlenbaumes mit Winterquartierpotenzial von Anfang bis Mitte Oktober. Alternativ zu diesem eingeschränkten Fällungszeitfenster können die Höhlenöffnungen zwischen dem 1. Oktober und dem 10. Oktober von einem Fledermausexperten mit einer speziellen Folie (durchsichtig und ca. 1 mm dick oder Ähnliches) abgehängt werden. Das Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
V 5	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 5	8	5	V 5: Beseitigung von Fledermausquartiermöglichkeiten und potenziellen Vogelbrutplätzen an Fassaden und Dächern: Vorlage und Nachweis einer Detailplanung zur Ermittlung umsetzbarer Einzelmaßnahmen für jedes Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Durchführung einer



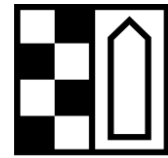
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				sachkundigen Umweltbaubegleitung. Dokumentation und Protokollierung der durchgeführten Maßnahmen.
V 6	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 6	8	6	V 6: Beginn des Abbruchs der Gebäude im Winterhalbjahr bzw. nach erfolgter „Unbrauchbarmachung“: Abbrucharbeiten zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres, frühestens jedoch nach erfolgtem Abmontieren der Fassadenverkleidungen (siehe V 5).
V 8	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 8	8	7	V 8: Aufstellen von Schutzzäunen für Zauneidechsen: Bei (baulichen) Eingriffen ist auf der Westseite des räumlichen Geltungsbereiches um die entsprechenden Eingriffsflächen ein Schutzzaun (z. B. Amphibienzaun Fa. Maibach, robuste Ausführung) zu installieren.
V 9	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 9	8	8	V 9: Verhinderung von Flussregenpfeiferbruten auf den vorbereiteten Bauflächen während der Baumaßnahmen durch z. B. das Anbringen von Pfosten, die mit reflektierendem Flutterband oder CDs versehen werden (optisch) oder mit einer Folie bespannt werden, die Installation von Vogelscheuch-Falkendracken oder anderen rotierenden optischen Scheuchern, die Anlage von Erdwällen/-häufen zur Reduzierung der Sichtfelder oder Ähnliches.
V10	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V 10	8	9	V 10: Minimierung von Vogelschlag an Gebäuden. Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sind Glasscheiben z. B. mit einer speziellen Rasterfolie zu bekleben oder Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % zu verwenden.
CEF 1	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme CEF 1	8	10	CEF 1: Aufhängen von neun Vogelnistkästen an Gebäuden vor Beginn der Abbrucharbeiten: Anbringen von sechs Nistkästen für Hausrotschwanz bzw. Feldsperling (z. B. Typ 1N, Nischenbrüter, Fa. Schwegler-Natur oder Vergleichbares) und drei Nistkästen für den Star (z. B. Typ Starenhöhle 3S, Fa. Schwegler-Natur oder Vergleichbares) an den



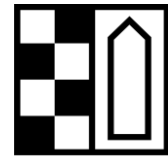
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				bestehenbleibenden Gebäuden oder an Gebäuden in der direkten Umgebung. Im Zuge der Abbrucharbeiten Umhängen der Nistkästen an die Neubauten. Die Anbringungsorte der Nistkästen sind in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung auszuwählen und zu dokumentieren. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten.
CEF 2	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme CEF 2	8	11	CEF 2: Aufhängen von drei Fledermauskästen (z. B. Fledermaus-Großraumhöhlen mit winterfester Ausführung des Typ 1FW der Fa. Schwegler-Natur oder Vergleichbares) an Bäumen vor Beginn der Fällarbeiten an dauerhaft bestehenbleibenden Bäumen innerhalb oder im näheren Umfeld des räumlichen Geltungsbereiches. Die Anbringungsorte der Fledermauskästen sind in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung auszuwählen und zu dokumentieren. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten.
CEF 3	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme CEF 3	8	12	CEF 3: Aufhängen von Fledermauskästen an Gebäuden vor Beginn der Abbrucharbeiten: Anbringen von zehn Fledermaus-Fassadenquartiere (z. B. Typ 1 WQ, Fa. Schwegler-Natur oder Vergleichbares) und sechs Fledermaus-Fassadenquartiere (Typ 1 FQ, Fa. Schwegler-Natur oder Vergleichbares) an den bestehenbleibenden Gebäuden oder an Gebäuden in der direkten Umgebung. Im Zuge der Abbrucharbeiten Umhängen der Nistkästen an die Neubauten. Die Anbringungsorte der Nistkästen sind in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung auszuwählen und zu dokumentieren. Die Kästen sind jährlich zu kontrollieren, zu reinigen und instand zu halten.
CEF 5	Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme CEF 5	8	13	CEF 5: Pflanzung einer Hecke und Anlage von Hochstaudenfluren sowie Gras- und Krautsäumen für gehölzbrütende Vogelarten: <ul style="list-style-type: none"> - Anlegen einer mehrreihigen Hecke aus autochthonen Straucharten in einer Mindesthöhe von 1,50 m mit angrenzenden Hochstaudenfluren und Gras-/Krautsäumen auf einer Maßnahmenfläche von mindestens



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				300 m ² spätestens ein Jahr vor Beginn der Baufeldfreimachung. <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung der Sträucher in einem Reihenabstand von ca. 1,50 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von ca. 1,00 m. Die maximale Höhe der Gebüsch/Hecken darf 3,00 m nicht überschreiten. - Direkt angrenzend an die Hecke sind für die Hochstaudenflur sowie Gras-/Krautsäume heimische, standortgerechte Stauden (z. B. samentragende Korbblütler) und Wildkräuter als Pflanzmaterial zu verwenden. - Auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Ein Wildschutzzaun ist aufzustellen.
		9	0	Ausgleichsmaßnahmen
		9	1	Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 55.200 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.
		9	2	Auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 268, Gemarkung Bronnen, Gemeinde Salgen, ID 194682, D 64 im Ökoflächenkataster, erfolgt die Abbuchung von 55.200 Wertpunkten (WP).
		9	3	Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.
		10	0	Immissionsschutz
		10	1	Im GE 1 sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines Betriebsbereiches wären und die aufgrund dort vorhandener Stoffe den Klassen II, III und IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und

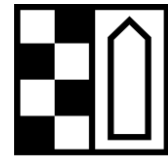



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (November 2010) zuzuordnen sind, ausgeschlossen.
		10	2	Im GE 2 sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder der Teil eines Betriebsbereiches wären, ausgeschlossen.
		11	0	Vorhaben- und Erschließungsplanung
		11	1	Es sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB), zulässig.

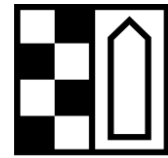


B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

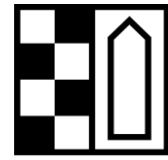
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Maßzahl in Meter		1	
502/4	Flurnummer		2	
	Flurgrenzen		3	
	Bestehende Haupt- und Nebengebäude		4	
---	Geplante interne Erschließung (gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan)		5	
	Planfestgestellte Kreisstraße GZ 5		6	
	Sichtdreieck nach RAST 06 im außerörtlichen Ausfahrtsbereich in einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand / Schenkellänge 200 m		7	
	Sichtdreieck nach RAST 06 für oberirdische Bahnüberquerung in einer Tiefe von 8 m / Schenkellänge von 360 m		8	
	Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀		9	



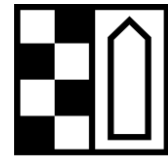
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Bahnstrecke 5351 Günzburg - Mindelheim		10	<p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Die vorgesehene Bebauung ist im Bahnübergangsbereich des Bahnübergangs (BÜ) Bahnstrecke 5351, Bahn-km 5,460 geplant. Der Räumbereich (min. 30 m vor Andreaskreuz) und die Sichtflächen des nicht technisch gesicherten BÜ müssen freigehalten werden. Bei geplanten Bauwerken, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen muss die uneingeschränkte Sicht der Verkehrsteilnehmer aus mindestens - 50,0 m - Entfernung auf die Sicherungsanlagen des Bahnübergangs (Andreaskreuze etc.) erhalten bleiben.</p> <p>Bei km 5,460 der Strecke 5351 Günzburg – Mindelheim befindet sich ein nichttechnisch gesicherter Bahnübergang. Die Sichtflächen sind einzuhalten und in der Planzeichnung hinterlegt.</p> <p>Vom Bahnübergang km 5,460 ist im Quadrant 3 (Südost) ein Sichtdreieck von 8 m Tiefe (ab Andreaskreuz) und 360 m Länge (ab BÜ-Mitte) ständig freizuhalten. Vom Vorhabenträger ist zu gewährleisten, dass vom Grundstück aus keine Personen – auch unabsichtlich – den Gleisbereich (je 3,5 m ab Gleisachse) betreten können.</p> <p>Das Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p>



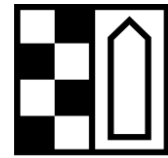
			<p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Der bestehende Zaun entlang der Bahnanlage (ca. ab Bahn-Kilometer 5,5 bis 5,8) muss bestehen bleiben.</p> <p>Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden, ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, ein Sicherungsplan ist vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden.</p> <p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p> <p>Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur</p>
--	--	--	---



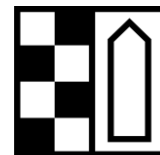
			<p>Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5,0 m zum Gleisbereich einzuhalten.</p> <p>Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen.</p> <p>Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen.</p> <p>Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. Über die</p>
--	--	--	---



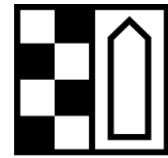
			<p>Grundstücksgrenze zur Bahnlinie wachsende Vegetation ist zu entfernen und der Überwuchs ist dauerhaft zu verhindern. Die Standsicherheit der Bäume ist entlang der Bahngrenze zu überprüfen und diese sind ggf. zu entfernen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten.</p> <p>Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Eventuell anfallende Kosten für zusätzlichen Vegetationsrückschnitt werden durch die DB nicht übernommen.</p> <p>Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p> <p>Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.</p>
--	--	--	--



			<p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Die Entwässerung der Fläche ist so zu planen, dass kein Oberflächenwasser zum Bahndamm hinströmen kann. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Eine Durchfeuchtung der Bahnanlage muss auf Dauer verhindert werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sich in diesem Bereich zwei Durchlässe (DL) befinden. Durch die Bebauung darf deren Funktion in keiner Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z. B. durch Blendwirkung, auf den westlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z. B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z. B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden.</p> <p>Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der</p>
--	--	--	--



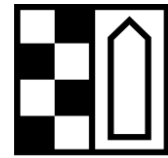
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.</p> <p>Durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Es ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.</p>
474	Bestandsaufnahme mit Höhenlinien in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) gemäß der Bestandsvermessung		11	



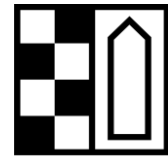
		12	<p>Arten- und Pflanzliste: Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen.</p> <p>Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Carpinus betulus (Hainbuche) - Fagus sylvatica (Rotbuche) - Acer platanoides (Spitzahorn) - Acer pseudoplatanus (Bergahorn) - Quercus robur (Stieleiche) - Larix decidua (Europäische Lärche) - Tilia cordata (Winterlinde) - Tilia platyphyllos (Sommerlinde) - Salix alba (Silber-Weide) - Ulmus leavis (Flutter-Ulme) <p>Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sorbus torminalis (Elsbeere) - Sorbus domestica (Speierling) - Sorbus aucuparia (Eberesche) - Sorbus aria (Mehlbeere) - Juglans regia (Walnussbaum) - Acer campestre (Feldahorn) - Prunus mahaleb (Felsenkirsche) - Pyrus pyraeaster (Holzbirne) - Salix caprea (Sal-Weide) <p>Obstbäume (regionaltypische Sorten): Mindestpflanzqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prunus avium (Vogelkirsche) - Prunus cerasus (Sauerkirsche) - Prunus domestica ssp. domestica (Zwetschge) - Pyrus communis (Kulturbirne in Sorten) - Malus domestica (Kulturapfel in Sorten)
--	--	----	--



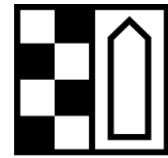
			<p>Sträucher: Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corylus avellana (Hasel) - Cornus mas (Kornelkirsche) - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) - Ligustrum vulgare (Liguster) - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) - Prunus spinosa (Schlehe) - Rosa canina (Hunds-Rose) - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) - Viburnus lantana (Woll. Schneeball) - Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn) - Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn) - Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn) - Rosa glauca (Hecht-Rose) - Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rosa) <p>Extensive Dachbegrünung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sedum album (Weißer Mauerpfeffer) - Dianthus plumarius (Federnelke) - Sedum floriferum (Fetthenne) - Hieracium pilosella (Kleines Habichtskraut) - Sedum hybridum ("Immergrünchen") - Mongolen-Sedum („Weihenstephaner Gold“) - Sedum Koeleria glauca (Schillergras) - Reflexum (Tripmadam) - Petrorhagia saxifraga (Steinnetze) - Sedum sexangulare (Milder Mauerpfeffer) - Saxifraga paniculata (Trauben-Steinbrech) - Dianthus carthusianorum (Karthäusernelke) - Saponaria ocymoides (Polsterseifenkraut) - Dianthus deltoides (Heidenelke) - Sempervivum-Hybriden (Dach-/Hauswurz) - Dianthus plumarius (Federnelke) - Thymus serpyllum (Kriechender Thymian)
--	--	--	---



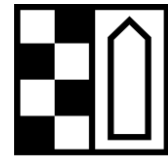
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächenge- staltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den Festsetzungen die- ses Bebauungsplans zu entwickeln ist. Die Einhal- tung der Maßnahmen ist verbindlich.</p>
			13	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungspla- nes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungs- umfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denk- malkartierung der bayerischen Vermessungsverwal- tung bekannt. Vorsorglich wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffin- det ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegen- stände und der Fundort sind bis zum Ablauf von ei- ner Woche nach der Anzeige unverändert zu belas- sen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>



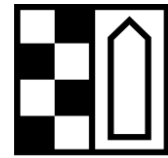
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			<p>14 Unverschmutztes Niederschlagswasser: Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.</p>



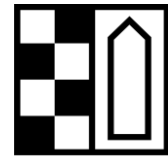
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			15	<p>Verschmutztes Niederschlagswasser: Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.</p>
			16	<p>Oberflächenwasser und wild-abfließendes Niederschlagswasser: Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine 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. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Im Zuge des Entwässerungskonzepts ist die Bemessungsgrundlage über einem fünf-jährlichen Regenergeignis heranzuziehen. Die maximale Einleitmenge in</p>



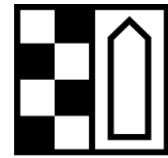
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				den Regenwasserkanal ist abschließend mit dem Wasserwirtschaftsamt/Landratsamt abzustimmen.
			17	Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.
			18	Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (vgl. LfU Bayern - Wasser - Sachverständige - Wasserrecht). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: https://www.energieatlas.bayern.de . Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.
—◇—◇—	Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen mit planzeichnerischen Beschriftungen		19	Eine Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche beidseits der Leitungsachsen sind von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt der Anlagen sind zu sichern.



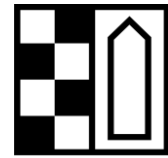
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
			20	<p>Immissionsschutz - Landwirtschaft: Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer 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 Lärmbelästigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.</p>
			21	<p>Immissionsschutz – Luftwärmepumpen: Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des max. nächtlichen Schallleistungspegels Mindestabstände zu Baugrenzen oder Wohngebäuden einhalten. Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A. 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der TA Lärm A. 1.5 sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung der Bauherr verantwortlich. Weitere Informationen und Mindestabstände sind dem „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ des LAI in der aktualisierten Fassung vom 24. März 2020 zu entnehmen.</p>




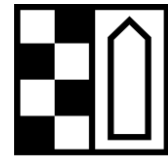
			<p>22 Immissionschutz – Lärm- und Schallschutz: Auf die Schallimmissionsprognose, Dr. Gruschka Schalltechnisches Büro, vom 3. März 2024 wird hingewiesen, welche als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes) beigefügt ist. Die Schallimmissionsprognose ist Bestandteil bzw. Grundlage für die Vorhaben- und Erschließungsplanung.</p> <p>In der Schallimmissionsprognose wird untersucht, welcher Betriebsumfang zulässig ist, bis eine Unterschreitung der Immissionsorte von 10 dB(A) erreicht wird. Damit wird ein maximales Schutzniveau an den Immissionsorten vorgesehen, da nach TA Lärm die schutzbedürftige Nachbarschaft nicht mehr im Wirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegt.</p> <p>Da unter Einhaltung selbst dieser Maximalannahmen der Betrieb eines verkehrsintensiven Gewerbebetriebes möglich ist, ist im Sinne einer worst-case Betrachtung der Nachweis geführt, dass die vom Bebauungsplan und vom Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Nutzung umsetzbar ist. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes ist damit sichergestellt. Etwaige Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (Gewerbelärm) sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung entbehrlich und sind als Hinweise und in der Begründung sowie in der Schallimmissionsprognose selbst enthalten.</p> <p>Das aus Sicht des Schallimmissionsschutzes maximal zulässige Betriebsaufkommen ist in der jeweiligen Baugenehmigung festzulegen und im Zuge einer fortzuschreibenden Schallimmissionsprognose an die jeweils aktuellen Miet- und Emissionsverhältnisse anzupassen. Das bei der Errichtung oder der Änderung von Betriebsstätten und Anlagen im Plangebiet fortzuschreibende Emissionskataster, in dem alle relevanten Geräuschquellen innerhalb des Plangebietes dokumentiert sind (entsprechend Kapitel 4 der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan, Anlage 2), bildet die Datenbasis für die dann im gleichen Zuge fortzuschreibende Schallimmissionsprognose, in deren Verlauf geeignete technische</p>
--	--	--	---



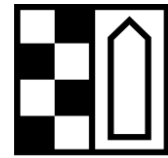
Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>und/oder organisatorische Lärmschutzmaßnahmen ermittelt werden, mit denen von der Gesamtheit aller relevanter Geräuschquellen im Plangebiet die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes sichergestellt wird (z. B. Beschränkung der Schallemissionen haustechnischer Außenanlagen oder des Lieferfahrzeug-Aufkommens).</p> <p>Der Immissionsschutz wird daher im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung rechtlich verbindlich sichergestellt. Im Rahmen der fortzuschreibenden Schallimmissionsprognose muss der konkrete Betrieb inklusive der zu genehmigenden Fahrzeugbewegungen beschrieben und untersucht werden. Der Umfang des Betriebes wird durch die Baugenehmigung zugelassen darf im tatsächlichen Betrieb nicht überschritten werden.</p> <p>Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können im Rathaus der Stadt Günzburg, Stadtbauamt - Stadtplanung, Schlossplatz 1, 89312 Günzburg während der üblichen Dienstzeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.</p>



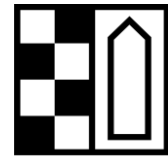
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	<p>Bauverbotszone mit 15 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG</p>		23	<p>Verkehr und Erschließung: Entlang der freien Strecke von Kreisstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot bzw. ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Es wird auf Art. 23 Abs. 2 BayStrWG hingewiesen.</p> <p>Bäume mit einem Stammdurchmesser bis 8 cm dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße GZ 5 errichtet werden (unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q).</p> <p>Auf die ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen.</p>
			24	<p>Baugrund: Auf den geotechnischen Bericht, CDM Smith Consult GmbH, vom 27. Juni 2019 wird hingewiesen, welcher als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Zudem wird auf den geotechnischen Bericht zur Baugrund- und Altlastenbewertung, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, vom 8. Februar 2024 hingewiesen, welcher als Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.</p>
			25	<p>Artenschutz: Auf das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), GFN-Umweltplanung, vom 19. November 2021 wird hingewiesen, welches als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.</p>



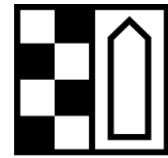
	<p>110-kV-Freileitung mit beidseitiger Schutzzone von 17,00 m</p>	<p>26</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 110-kV-Freileitung (LVN) mit beidseitiger Schutzzone von 17,00 m. Auflagen und Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnahe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.</p> <p>Der Bestand der Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache vorgenommen werden. Ferner bitten wir zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.</p> <p>Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit. Zu den Maststützpunkten muss für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offengehalten werden. Änderungen am Geländeniveau im Bereich unserer Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, zur Stellungnahme zuzuleiten.</p> <p>Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.</p> <p>Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden vom Netzbetreiber nicht übernommen.</p>
--	---	-----------	--



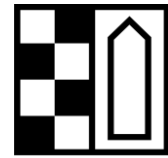
			<p>Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. Ä. nur nach Abstimmung zulässig.</p> <p>Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.</p> <p>Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert.</p> <p>Von den Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z. B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.</p> <p>Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380–kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110–kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.</p>
--	--	--	--



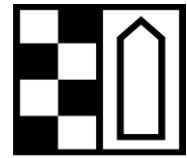
Planzeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Von unter Spannung stehenden Transformatoren in unseren Umspannwerken gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.</p> <p>Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit dem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ Rücksprache zu nehmen. Abschaltungen sind abhängig vom Schaltzustand und der Netzauslastung und können aus versorgungstechnischen Gründen nicht jederzeit durchgeführt werden. Beim Auftreten einer Störung können auch bereits vereinbarte Schaltungen abgesagt werden. Abschaltungen für längere Zeiträume sind generell nicht möglich.</p> <p>Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DG UV Vorschrift 3) der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.</p> <p>Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.</p>



			<p>27 Für die Grundstücke mit den FL.-Nrn. 482/1, 482, 482/2, 482/3, 500 und 540, jeweils Gemarkung Deffingen ist eine Altlastenfläche im Altlastenkataster des Freistaats Bayern eingetragen. Es handelte sich in der Vergangenheit um das Gelände einer ehemaligen Landmaschinenfabrik mit nachfolgender Nutzung als Fahrzeug- und Maschinenfabrik. Im November 1987 wurde eine Belastung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Nach einer Grundwasser- und Bodenluft-Reinigung bis Ende des Jahres 2000 konnte die Sanierung abgeschlossen werden. Die als Gewerbegebiet genutzte Fläche wurde am 22. Juni 2001 aus der Altlastenbehandlung entlassen, jedoch unter dem Vorbehalt weiterer Untersuchungen im Falle einer Änderung der Grundstücksnutzung. Im Hinblick auf den Umfang des Schadens sowie der Gefährlichkeit der Schadstoffe und des damit verbundenen Risikos verbliebener Restbelastungen ist der Eintrag im Altlastenkataster vorsorglich aufrechterhalten. Der geotechnische Bericht (Anlage 4) weist keinen Befund bzw. keine Gefährdung nach. Sollten bei den Rückbau-/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, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Eine Umweltbaubegleitung ist erforderlich.</p> <p>Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.</p>
--	--	--	--



Planzei- chen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 6-8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.</p>
			28	<p>Die Umsetzung einer Fassadengestaltung mit einem Konzept zur Begrünung inklusive Photovoltaik-Anlage wird empfohlen.</p>

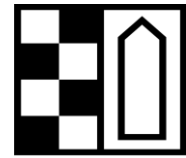


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82 “Gewerbepark Deffingen-ehemaliges Mengelewerk V“

Begründung mit Umweltbericht

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	5
5	Planungsalternativen	6
6	Verfahren	6
6.1	Verfahrensart	6
6.2	Durchführungsvertrag	6
7	Geländeverhältnisse und Bestandsbeschreibung	7
8	Landesplanerische und raumordnerische Überprüfung	8
8.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	8
8.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	9
8.3	Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen des LEP und des Regionalplans	11
9	Vorhaben- und Erschließungsplanung, Nutzungsbeschreibung	11
10	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
10.1	Art der baulichen Nutzung	12
10.2	Maß der baulichen Nutzung	13
11	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	15
12	Gestaltung	15
12.1	Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung	15
12.2	Einfriedungen	16
12.3	Werbeanlagen	17
13	Verkehrerschließung	17
14	Ver- und Entsorgung, Erschließung	20
14.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung	20
14.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	21
14.3	Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe	23
14.4	Ver- und Entsorgungskonzept	23
15	Oberirdische Freileitung	24
16	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	24
17	Ausgleichsmaßnahmen	27
18	Immissionsschutz	27
18.1	Gewerbelärm	27
18.2	Trennungsgebot	28
19	Artenschutz	29



20	Brandschutz	30
21	Denkmalschutz	30
22	Klima und Energie	31
23	Bodenschutz	32
24	XPlanung Standard	33
25	Umweltbericht	33
25.1	Rechtliche Grundlagen	33
25.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	33
25.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	34
25.4	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	35
25.5	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	35
25.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	35
25.7	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	35
25.7.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	36
25.7.2	Schutzgut Boden und Wasser	38
25.7.3	Schutzgut Fläche	40
25.7.4	Schutzgut Klima und Luft	41
25.7.5	Schutzgut Mensch	42
25.7.6	Schutzgut Landschaft	43
25.7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	44
25.7.8	Kumulative Auswirkungen	44
25.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	45
25.8.1	Herangehensweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	45
25.8.2	Eingriffsermittlung	45
25.8.3	Ausgleichsbilanzierung	46
25.8.4	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	47
25.9	Planungsalternativen	48
25.10	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	48
25.11	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	49
25.12	Monitoring und Überwachung	50
25.13	Zusammenfassung	50
26	Planungsstatistik	51
27	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	51
28	Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	52
29	Verfasser	53



1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Anlass für den Bebauungsplan ist die Bereitstellung und zukünftige Nutzung von gewerblichen (bestehenden) Bauflächen. Die Stadt Günzburg trägt mit der Bauleitplanung dem sich ergebenden Gewerbeflächenbedarf Rechnung.

Vorgesehen sind die Umstrukturierung und Erweiterung eines Gewerbebestands. Unter anderem wird der Rückbau des gegenwärtigen Gebäudebestands sowie die Überplanung von bisherig landwirtschaftlich genutzten Flächen beabsichtigt. Der derzeitige Gebäudebestand entspricht mit der Bauweise, der Gebäudehöhe sowie den technischen und energetischen Ausstattungen nicht mehr den Anforderungen an heutige Standards. Die vorliegende Flächenrevitalisierung dient daher der Grundlage für bauliche Änderungen und Neugestaltungen im Hinblick auf Gewerbeflächen. Planerische Ziele sind die Errichtung und Strukturierung eines zukunftsgerechten und vielseitigen, klein- und großteiligen Gewerbebestands. Zum anderen wird der Lückenschluss zur angrenzenden Bebauung im Gewerbegebiet erzielt. Durch das gewerbliche Bestandsareal wird die vorhandene technische Infrastruktur genutzt und der Flächenverbrauch gezielt minimiert. Durch ein nachhaltiges und flexibles Nutzungskonzept werden vielfältige und zukunftsorientierte gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten sichergestellt.

Um die städtische und regionale Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiterzuentwickeln, hat sich die Stadt Günzburg dazu entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Die Bauleitplanung ist somit unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu sehen. Auch werden gezielt Entwicklungs- und Erweiterungsflächen für ortsansässige Gewerbetreibende geschaffen.

Erstmalig ist für das Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen. Durch diese Flächenrevitalisierung wird die zukünftige Nutzung des Areals als Gewerbebestandort gesichert. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Nutzung der Gewerbeflächen und die weitere Ansiedlung von Gewerbe zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch die Umsetzung des Vorhabens 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 Süden der Stadt Günzburg innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes Deffingen. Der rückwärtige Bereich wird vollständig gewerblich genutzt. Der vordere Bereich wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung ist bereits im Bestand über die Hendrik-Lorentz-Straße (mit Weiterführung in die Alois-Mengele-Straße) sichergestellt. Unmittelbare Anbindungspunkte ergeben sich an die Bundesstraße B 16 und die Anschlussstelle 67 der Bundesautobahn A8 Stuttgart/München.

Die unmittelbar östlich geplante Trassenführung der zukünftigen Kreisstraße GZ 5 ist zu berücksichtigen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,59 ha. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Grundstücke mit den FL.-Nrn. 500 und 482/3 sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den FL.-Nrn. 482 und 482/5. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Günzburg und Gemarkung Deffingen.

Die verbleibenden Grundstücke mit den FL.-Nr. 482/1, 482/2 und 482/4 im Süden sind aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse nicht Gegenstand des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Im Norden durch die Hendrik-Lorentz-Straße und gewerbliche Nutzungen. Im Osten durch die geplante Trassenführung der Kreisstraße GZ 5 (Planfeststellungsverfahren) und eine bewaldete Hangkante. Im Süden durch gewerbliche Nutzungen und Gehölzstrukturen. Im Westen durch die Bahnstrecke Günzburg-Mindelheim, eine 110-KV Freileitung und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

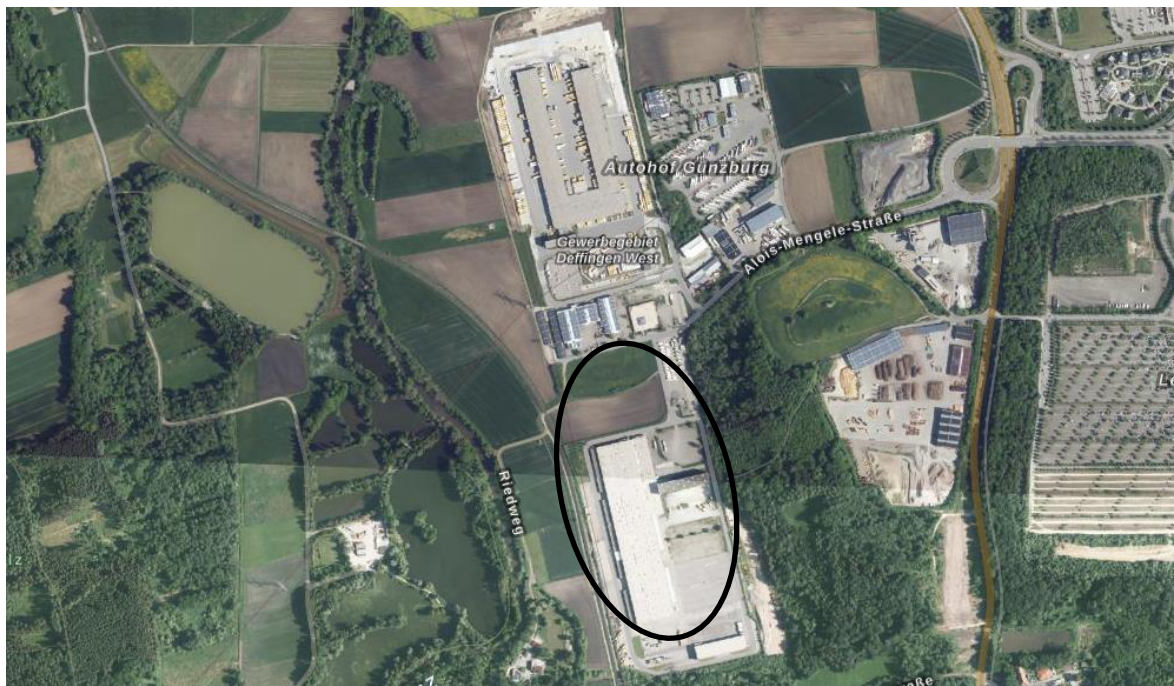


Abb. 1: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (schwarzer Kreis), o. M.

3 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg als Industriegebiet (GI) dargestellt. Zudem wird eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 BauNVO können in einem Flächennutzungsplan die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) als Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M), gewerbliche Bauflächen (G) und Sonderbauflächen (S) dargestellt werden. Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet ist somit in die Kategorie einer gewerblichen Baufläche (G) einzustufen. Nachdem vorliegend ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt wird, entspricht diese städtebauliche Entwicklung der gegenwärtigen Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg. Eine städtebauliche Beeinträchtigung liegt nicht vor. An der gewerblichen Grundkonzeption der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird unverändert festgehalten.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist entbehrlich.



Abb. 2: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg mit Lage des Plangebietes (rotgestrichelter Umgriff), o. M.

4 Bestehende Bebauungspläne

Für das gesamte Plangebiet sind keine rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung vorhanden. Im Zuge der Umstrukturierung und Erweiterung des bestehenden Gewerbeareals ist erstmalig die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



5 Planungsalternativen

Mit der beabsichtigten Planung lässt sich die Revitalisierung und Neustrukturierung von bestehenden Gewerbeflächen umsetzen. Die Stadt Günzburg möchte auch die zukünftige Nutzung dieses Gewerbestandes sichern. Zugleich dient die nördliche Erweiterung einer gewerblichen Konzentration innerhalb des Siedlungszusammenhangs als Lückenschluss zum bestehenden Gewerbeareal. Nachdem die Planung als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt wird, liegen sowohl die Grundstücksverfügbarkeiten als auch ein konkretes Bauvorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan) vor. Alternativen gibt es nicht. Die Stadt Günzburg kann diese Entwicklung und die Nutzung somit detailliert steuern. Zugleich wird die städtische und regionale Wirtschaftskraft gestärkt und zusätzliche Arbeitsplätze bereitgestellt.

Aus den angeführten Gründen hat sich die Stadt Günzburg für die Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden, um ein zukunftsorientiertes Gewerbeareal zu entwickeln und aufrechtzuerhalten. Zudem liegen mit dem beabsichtigten Plangebiet die erforderliche Flächengröße und Lage des Standortes vor. Die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten kommt zu dem Ergebnis, dass vergleichbare Mindestgrößen bzw. Flächenpotentiale innerhalb der Stadt Günzburg aufgrund von fehlenden Entwicklungsbereitschaften nicht zur Verfügung stehen.

6 Verfahren

6.1 Verfahrensart

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren in Verbindung mit § 12 BauGB mit den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Für das Plangebiet besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, in welchem das Bauvorhaben im Detail festgelegt wird. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist in der Begründung enthalten.

6.2 Durchführungsvertrag

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, der Nutzung und die 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 abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger ist zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die Grundstücksverfügbarkeit ist nachgewiesen.

7 Geländebeziehungen und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten befinden sich versiegelte Lager- bzw. Stellplatzflächen. Der zentrale und südliche Bereich wird ausschließlich gewerblich genutzt, wodurch in diesem Bereich eine vollständige Geländeversiegelung vorhanden ist. Mit Ausnahme des nördlichen Bereiches ist das Plangebiet vollständig überbaut. Das Gelände ist relativ eben mit Höhenunterschieden von ca. 2 m Nord-Süd und ca. 1 m West-Ost. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländevermessung (Höhen-/Bestandsaufmaß), Buck Vermessung (Juni 2020) zugrunde.



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

Im Osten befindet sich die geplante Trassenführung der Kreisstraße GZ 5 (Planfeststellungsverfahren). Anschließend steigt das Gelände mit einer bewaldeten Hangkante stark an. Nach Süden steigt das Gelände mit Gehölzstrukturen an, befindet sich allerdings außerhalb des Plangebietes. Im Westen verläuft die oberirdische 110-KV Freileitung und anschließend die Bahnstrecke Günzburg-Mindelheim. Im Norden befinden sich die versiegelten Verkehrsräume der Hendrik-Lorentz-Straße mit Weiterführung in den Riedweg, die von der Planung nicht berührt sind. Die landwirtschaftlichen Wegebeziehungen sind durch die Planung uneingeschränkt sichergestellt.

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. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es wird darauf hingewiesen, dass am 1. Juni 2023 die LEP-Teilfortschreibung in Kraft getreten ist (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W).

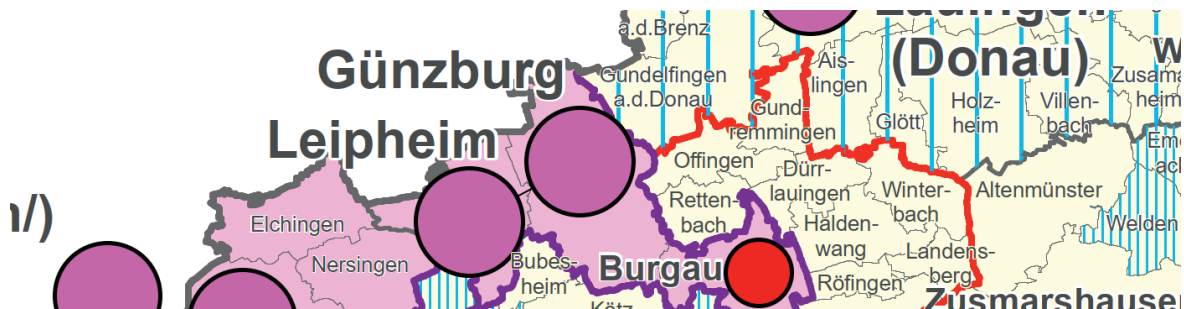


Abb. 4: Ausschnitt aus dem LEP Bayern, o. M.

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

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. [...] Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (G 1.2.2).
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G 2.2.5).

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Z 3.3).
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1).

8.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Stadt Günzburg als Oberzentrum (Doppelzentrum mit Leipheim) im Verdichtungsraum dargestellt. In der Raumnutzungskarte wird keine einschlägige Aussage formuliert. Östlich angrenzend wird die geplante Trassenführung der Kreisstraße GZ 5 dargestellt. Im Süden befindet sich die Stadtgebietsgrenze von Günzburg. Im Westen ist die Bahnstrecke Günzburg-Mindelheim dargestellt. Im Süden und Westen außerhalb des Plangebietes wird ein Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG PS B I 5 G 4) als Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ dargestellt. Zugleich wird im Süden und Westen außerhalb des Plangebietes ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG PS B I 1 G (7)) dargestellt.



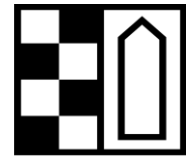
Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Raumstruktur, o. M.



Abb. 6: Ausschnitt (schwarzer Umgriff) aus dem Regionalplan Donau-Iller, Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) sind zu beachten.

- Der ländliche Raum [...] soll [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1). Hierzu sollen insbesondere der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird (A II 2 G 2), die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze [...] verbessert werden (A II 2 G 3).
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I 1 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden (B I 3 G 1).
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B III 1 G 3).
- Bei der Planung neuer Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen (B III G 5).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III G 6).



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

Die Stadt Günzburg verfolgt das Ziel, die zukünftige Nutzung und Umstrukturierung eines bestehenden Gewerbeareals zu sichern. Zudem ist ein gewerblicher Lückenschluss auf der nördlichen Teilfläche geplant, um ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu erhalten. Ortsansässige Firmen haben die Möglichkeit, sich am gegebenen Standort anzusiedeln oder zu erweitern. Andererseits werden die kommunale Wirtschaftskraft und Infrastruktur gestärkt. Es werden weitere Arbeitsplätze geschaffen, um eine Abwanderung in andere Teilräume zu vermeiden. Die Standortvoraussetzungen für die lokale Wirtschaft werden verbessert. Mit dem Plangebiet liegen optimale Standortvoraussetzung für Gewerbenutzungen durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung an das bestehende Gewerbeareal und die Autobahn A 8 vor.

Durch die gewerbliche Flächenrevitalisierung werden bestehende Flächen gezielt genutzt, wodurch eine zukünftige Nachnutzung des bestehenden Gewerbeareals gesichert ist. Eine Flächeninanspruchnahme wird gezielt verhindert, wodurch die Planung dem Grundsatz der Ressourcenschonung entspricht. Auch werden die bestehenden Verkehrsanschlüsse genutzt und das Plangebiet wirksam in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

Das gesamte Plangebiet ist im Bestand als Industriegebiet bzw. als gewerbliche Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg dargestellt, wodurch die Bodennutzung bereits im Bestand als auch in Zukunft vorgegeben ist.

Das Landschaftsschutzgebiet Günzriedweiher mit Umgebung (LSG-00298.01) wird als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Dieses befindet sich ca. 250 m westlich des Plangebietes und wird nicht beeinträchtigt bzw. berührt.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Günz wird als Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz dargestellt. Dieses befindet sich westlich der Bahnstrecke Günzburg-Mindelheim außerhalb des Plangebietes und wird nicht beeinträchtigt bzw. berührt.

Die Trassenführung der Kreisstraße GZ 5 (Planfeststellungsverfahren) ist in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Die Trassenführung ist als Plangrundlage (Hinweis bzw. nachrichtliche Übernahme) hinterlegt und bildet die östliche Abgrenzung des Plangebietes.

9 Vorhaben- und Erschließungsplanung, Nutzungsbeschreibung

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet eine Vorhaben- und Erschließungsplanung, welche gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes wird. In Anschluss an den Rückbau der Bestandsgebäude ist der Neubau von multifunktionalen Gewerbegebäuden geplant. Die nördlich angrenzende Fläche wird als Lückenschluss zum angrenzenden Gewerbegebiet mit beansprucht.

Im Zuge der geplanten Umstrukturierung und Neuentwicklung werden folgende Nutzungsziele verfolgt: Zeitgemäße Gebäudestandards, Minimierung von neuen Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen, Nutzung und Aufwertung einer bereits genutzten Gewerbefläche,



Schaffung eines attraktiven Umfelds für neue Ansiedlungen sowie Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Unternehmen, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch nachhaltiges und multifunktionales Nutzungskonzept, zukunftsfähige Immobilien zur Sicherstellung langfristiger Entwicklungsstrategien, Schaffung attraktiver Arbeitsplätze.

Die Vorhabenplanung umfasst die Entwicklung eines neuen und modernen Industrie- bzw. Gewerbeparks mit drei unterschiedlich dimensionierten Gewerbebauten und unterteilbaren Hallenbereichen. Während der großflächige nördliche Komplex aus drei unterteilbaren Gewerbeeinheiten besteht, sind die beiden südlichen Komplexe grundsätzlich kleinflächiger, aber ebenfalls mit drei unterteilbaren Gewerbeeinheiten. Damit sind flexible Nutzungen umsetzbar. Konkrete gewerbliche Nutzungsabsichten werden verbindlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Günzburg im Durchführungsvertrag geregelt. Als Rahmenparametern der Gewerbekörper sind eine lichte Raumhöhe von 12,20 m im Norden und 6,00 m im Süden, ein Haupttragwerksraster und eine flächendeckende EFSR-Sprinkleranlage anzuführen. Die einzelnen gewerblichen Hallenabschnitte werden mit ca. 6-8 % Büroausbau geplant, der dann nutzerspezifisch erweitert werden kann. Brandschutztechnische und erschließungsrelevante Bestimmungen sind bereits in der Vorhaben- und Erschließungsplanung verankert.

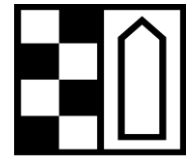
Erschlossen wird das Plangebiet im Wesentlichen über die Alois-Mengele-Straße und die Weiterführung in die neue Kreisstraße GZ 5. Vorübergehend ist die Erschließung über den Durchführungsvertrag bzw. im Bebauungsplan geregelt, bis die Kreisstraße GZ 5 ausgebaut und vorhanden ist. Ausschließlich vorübergehend ist daher die Erschließung über den Bestand bzw. zur Bauzeit der Kreisstraße über die Hendrik-Lorentz-Straße zulässig.

Intern wird das Vorhaben zwischen den beiden Gewerbekörpern angebunden, wobei jeweils im Norden und Süden Wendemöglichkeiten vorgesehen sind, um einen optimalen (verkehrlichen) Betriebsablauf zu ermöglichen. Sowohl PKW-Stellplätze als auch LKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück untergebracht. Unter Nachhaltigkeitsaspekten ist der Neubau mit dem Standard DGNB Gold vorgesehen. Der Ausbau mit Photovoltaik auf dem Dach und der Verzicht auf fossile Energieträger stehen im Fokus. Im südlichen Gewerbebau ist zudem eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Ebenfalls sind randliche Grünanlagen bzw. Freiräume vorgesehen, die zu einem attraktiven Umfeld beitragen.

10 Art und Maß der baulichen Nutzung

10.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Planungskonzeption und des (faktischen) Gebietscharakters der bestehenden Bestandsnutzungen ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Unterteilung in GE 1 und GE 2 basieren auf eine unterschiedliche Höhenentwicklung bzw. ein unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung sowie immisionsschutzrechtlichen Auflagen. Durch die gewählte Art der Nutzung werden die Gewebennutzungen gesichert und zukünftig erhalten. Die Zulässigkeiten richten sich nach dem § 8



BauNVO. Die Zweckbestimmung wird eingehalten. Zusätzlich sind für ggf. erforderliche Nutzungen ausschließlich dem Gewerbebetrieb zugeordnete interne Betriebsstankstellen erlaubt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht erlaubt, da für diese Nutzung anderweitige Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden aufgrund regelmäßig zu erwartender Lärmkonflikte grundlegend ausgeschlossen. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zur angrenzenden Bahnschiene mit den damit verbundenen Verkehrslärmemissionen und der nutzungsdingten Gewerbelärmemissionen sind Betriebsleiterwohnungen nicht zielführend.

Es ist nicht vorgesehen in diesem Bereich Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art zu entwickeln, für diese Gewerbeart sind andere Flächen bzw. zentrumsnahe Flächen vorzusehen. Tankstellen sind an diesen Standort - am Rand des Gewerbegebietes – nicht erwünscht.

Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Als Vergnügungsstätten sind unbestritten Einrichtungen wie Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Diskotheken, Nachtlokale und Vergleichbares in Anlehnung an Söfker in EZBK | BauNVO § 6 Rn. 42-44a | 145. EL Februar 2022 zu werten.

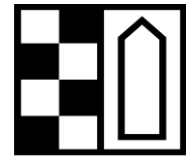
Auf Grundlage des § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind ausschließlich Vorhaben zulässig, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert den Nutzungszweck eindeutig. Darüber hinaus gehende nutzungsspezifische Details sind im Durchführungsvertrag geregelt.

Damit möchte die Stadt Günzburg – auch unabhängig der vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanung - mit der Festsetzung des Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO die zukünftige Sicherung und Umsetzung von Gewerbenutzung am bestehenden Standort im Gewerbepark Deffingen gewährleisten.

Bezüglich der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfall-Betriebe) wird auf Kapitel 18 „Immissionsschutz“ verwiesen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Versiegelung auf das mit der Vorhabenplanung einhergehende Minimum zu begrenzen, wird eine maximale Grundfläche (GR) von 45.000 m² im GE 1 und 33.000 m² im GE 2 als Höchstmaß festgesetzt. Mit der festgelegten Grundfläche wird die Umsetzbarkeit der Vorhabenplanung sichergestellt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Sinne des § 19 BauNVO alle versiegelten Anlagen und Flächen wie sämtliche baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,



mitzurechnen. Durch die separat festgesetzten privaten Grünflächen wird gesamtträumlich der Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet eingehalten.

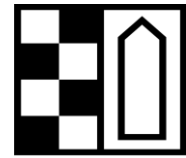
Maßgebend für die Planung der Hauptgebäude sind die maximale absolute Gesamthöhe (GH) von 471,50 m (im GE 1) und 466,50 m (im GE 2) über Normalhöhen-Null (NHN) als Höchstmaß. Damit wird die absolute Höhenentwicklung limitiert. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika. Die zusätzliche Festsetzung eines (unteren) Höhenbezugspunktes ist entbehrlich, da das Vorhaben durch die absolute Höhe über Normalhöhen-Null in der Höhenentwicklung einschlägig begrenzt wird. Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe ist aufgrund der geplanten Flachdächer entbehrlich, da die Wandhöhe in diesem Fall der Gesamthöhe entspricht.

Die Wahl der absoluten Gesamthöhe begründet sich auf das mittlere max. Geländenniveau von 456 m ü. NHN (Grundlage Geländevermessung) zuzüglich der geplanten Höhe der Hallenkörper. Zudem wird die Gesamthöhe um 1 m erweitert, um eine Flexibilität in der Ausführungsplanung zu sichern und den Abstand zum Grundwasser auf Bodenniveau zu erhöhen. Durch die höhenteknische Situierung wird die Höhenlage auch über der Höhe der Erschließungsstraßen positioniert, um gegen abfließendes Oberflächenwasser, gegen Rückstau aus der Kanalisation und im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise (höher gelegene OKB FFB EG über HQ_{extrem} von 456,10 m) abgesichert zu sein. Durch die Höhenlimitierung und den Vorhaben- und Erschließungsplan wird das Vorhaben höhenteknisch-verträglich eingebunden.

Ergänzend wird in Anlehnung an die Vorhaben- und Erschließungsplanung eine maximale Geschossfläche (GF) von 35.000 m² im GE 1 und 25.000 m² im GE 2 festgesetzt.

Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten wie z. B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, PV-Anlagen, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe um bis zu 3,00 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von z. B. Lüftungsanlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der 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 in der Ausführungsplanung für ggfs. notwendige Anlagen.

Aufgrund des Vorhabenbezuges wird die maximale absolute Gesamthöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) für die baulichen Hauptbaukörper als Höchstmaß reguliert. Daher ist auch eine zusätzliche Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse entbehrlich. Durch das Maß der baulichen Nutzung wird die Höhenentwicklung gezielt begrenzt. Gegenüber der Bestandsbebauung wird das Maß in verträglicher Weise erhöht, um zukünftige Gewerbenutzungen und Gewerbekonzepte am Standort zu ermöglichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird planungsrechtlich gewährleistet bzw. das Bauvorhaben unter Wahrung des (bestehenden) Ortsbilds und der umliegenden Bebauung gesichert.



11 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge eine Länge von 50 m überschreiten darf. Durch diese Festsetzung werden Gebäude entsprechend der Zielsetzung von gewerblichen Hallenkörpern mit entsprechenden Betriebsabläufen ermöglicht.

Die Festsetzung der Bauweise wie z. B. Einzelhäuser (E) ist entbehrlich, da dies bereits durch die Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig festgelegt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen ermöglicht. Bewusst werden die Baugrenzen großflächig ausgewiesen, orientieren sich dennoch weitestgehend an der maximalen Dimensionierung der Hallenkörper. Nachdem die konkrete Vorhabenplanung verbindlicher Teil des Bebauungsplanes wird, ist eine exakte Abstimmung der Baugrenze auf das Vorhaben entbehrlich. Insbesondere an der Nord- und Ostseite sind Spielräume von ca. 3 m berücksichtigt. Zugleich verfolgt die Stadt Günzburg das Ziel, zukünftig andere und neue Gewerbekonzepte am Standort nicht einzuschränken und zu realisieren, wodurch die großflächige Festsetzung der Baugrenzen im Sinne eines zukunftsorientierten Baurechts begründet wird.

Aus demselben Grund sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO daher innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Situierung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung. Dadurch werden die getroffenen Festsetzungen auf die Erforderlichkeit der Umsetzung abgestimmt. Eine konkrete Festsetzung von oberirdischen Stellplatzflächen ist aufgrund des Vorhabenbezuges entbehrlich, diese werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Es ist darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit werden ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen und ein funktionierender Betriebsablauf gewährleistet. Es wird auf die Einhaltung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Günzburg (Abstandsflächenatzung) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Damit werden eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt.

12 Gestaltung

12.1 Dachformen, Dachneigungen, Dacheindeckung

Um die nutzungsübliche flache Dachform für gewerbliche Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, sind für die Hauptgebäude ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 5° zulässig. Dadurch wird auch die Höhenentwicklung begrenzt, damit sich das



Vorhaben im Siedlungsumfeld einfügt. Die Festsetzung ist auf die Vorhabenplanung grundlegend abgestimmt.

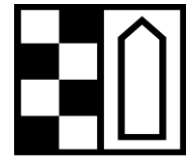
Grundsätzlich ist ein wichtiger Beitrag zu erneuerbaren Energien zu leisten. Innerhalb des GE 1 und GE 2 sind daher mindestens 80 % der nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung wie z. B. Solarzellen, Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen (Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbarer Energie) herzustellen, sofern die Voraussetzungen für eine Einspeisung gegeben sind. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, ist ein Mindestabstand der technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung von der realisierten Anlagenhöhe zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika einzuhalten.

Neben dem Beitrag zu erneuerbaren Energien wird zusätzlich eine Dachbegrünung innerhalb des GE 2 vorgeschrieben. Für die Flachdächer der Hauptgebäude im GE 2 ist eine extensive Dachbegrünung der gesamten Dachfläche verpflichtend. Um dabei eine ökologische und nachhaltige Wertigkeit zu erzielen, muss die Substrat- bzw. Vegetationsstärke mindestens 8 cm betragen. 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. Es wird auf die Pflanzliste zur extensiven Dachbegrünung verwiesen, welche nicht abschließend ist und nur einen Überblick über Arten aufzeigt. Aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf den begrünten Flachdächern im GE 2 sind damit umzusetzen, welche mit einer Ertragssteigerung bzw. einem erhöhten Wirkungsgrad einhergehen.

Während die technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung für das gesamte Plangebiet vorzusehen sind, gilt die extensive Dachbegrünung ausschließlich innerhalb des GE 2, was wie folgt begründet wird. Aus statischen Gründen i. V. m. der Großflächigkeit des Baukörpers im GE 1 soll eine Dachbegrünung in diesem Bereich nicht festgesetzt werden. Nach überschlägiger Berechnung wird durch die extensive Dachbegrünung im GE 2 bereits ein umfangreicher Anteil von ca. 40 % der gesamten Dachflächen der Hauptbaukörper innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches vollständig begrünt. Aus Gründen der zusätzlichen verpflichtenden technischen Anlagen für aktive Solarenergienutzung wird der Anteil der extensiven Dachbegrünung als ausreichend erachtet. Zudem werden intensive grünordnerische Kompensationsmaßnahmen umgesetzt.

12.2 Einfriedungen

Um ein unerwünschtes Überwinden von Einfriedungen zu vermeiden, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Dabei sind ausschließlich Metall- oder Stahlgitterzäune erlaubt. Sockel sind zur Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig, wodurch zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ein Bodenabstand von mindestens 10 cm freigehalten werden muss. Ausgenommen von der Durchlässigkeit sind erforderliche Einfriedungen für Artenschutzmaßnahmen z. B. Reptilienschutzzäune, etc.



12.3 Werbeanlagen

Mit den Einschränkungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen die Beeinträchtigung und die Außenwirkung auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

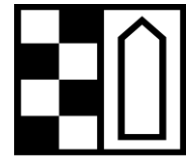
Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung (jeweilige Betriebsstätte) und ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Reduzierung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen werden die zulässigen Flächengrößen von Werbeanlagen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen auf max. 10 % der jeweiligen Fassadenfläche beschränkt. Damit sich Werbeanlagen dem Gebäude unterordnen, wird neben der Limitierung der Flächengröße auch die maximale Höhe beschränkt, wodurch an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen die Oberkante der äußeren Dachhaut bzw. Attika (maximale Gesamthöhe) nicht überschreiten dürfen.

Im Sinne des Art. 8 BayBO sind Werbeanlagen, gleich ob am Gebäude oder freistehend, in Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung so zu planen und auszuführen, dass sie sich gestalterisch und städtebaulich in den jeweiligen Gesamtentwurf einfügen. Die Größe der jeweiligen Werbeanlage darf einen gestalterisch vertretbaren Rahmen im Verhältnis zum jeweiligen Objekt und Gebäude nicht überschreiten. Dabei darf das Orts- und Straßenbild nicht gestört werden sowie verkehrliche Belange dürfen nicht entgegenstehen. Zugleich müssen die Verkehrssicherheit und die Sichtverhältnisse gewahrt bleiben. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt, vermieden werden. Um das Umfeld und die Verkehrsachsen vor Störwirkungen und Störeinflüssen zu schützen, sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie z. B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung und Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern nicht erlaubt.

13 Verkehrserschließung

Der Vorhabenstandort weist durch seine räumliche Lage in Nähe der Bundesautobahn A8 mit Anschlussstelle 67 und der Bundesstraße B 16 begünstigte verkehrliche Standortbedingungen für Gewerbe auf. Das Plangebiet ist über die Alois-Mengele-Straße und mit Anschluss an die Bundesstraße B 16 an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Erschlossen wird das Vorhaben primär von der planfestgestellten Kreisstraße GZ 5. Eine Linksabbiegespur wird im Zuge der GZ 5 mit eingeplant und sichert einen ordnungsgemäßen Abbiegevorgang von Fahrzeugen. Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der zukünftigen GZ 5 zufließen kann (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Eine Rechtsabbiegespur ist nicht geplant bzw. notwendig. Der Straßenraum der planfestgestellten Kreisstraße GZ 5 ist auf Grundlage der RAS 06 für Begegnungsverkehr von LKWs ausgelegt. Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVO zugelassenen Fahrzeugen ohne / mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können.



Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2001“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Zur Entwurfsplanung der planfestgestellten Kreisstraße GZ 5 (nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung) ist die Linksabbiegespur noch nach Norden versetzt. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt i. V. m. der Bestätigung im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wird die Linksabbiegespur im Nachgang auf die Ausbildung der geplanten Einmündung ausgerichtet.

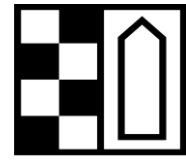
Nachdem es sich um eine übergeordnete Fachplanung handelt, ist der Verlauf der Kreisstraße GZ 5 gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sowie die Bauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG nachrichtlich in der Planzeichnung hinterlegt. Die Schleppkurven im Erschließungs-/Einmündungsbereich sind eingehalten. Die von der planfestgestellten Kreisstraße GZ 5 weiterführende interne Erschließung ist ebenfalls nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt stufenweise. Nachdem zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens die Kreisstraße (baulich) noch nicht hergestellt ist, erfolgt eine vorübergehende Erschließung. Maßgeblich ist die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Vorerst handelt es sich um eine bestandsorientierte Erschließung. Anschließend ist eine Anbindung über die Hendrik-Lorentz-Straße inklusive ausgebauten Wendehammer temporär möglich und festgesetzt. Dieser Straßenraum ist ebenfalls für den Begegnungsverkehr von LKWs ausgelegt. Primär dient diese Option für die vorübergehende Erschließung, bis die Kreisstraße GZ 5 baulich hergestellt ist. Die vorübergehende bestandsorientierte Erschließung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern über den Durchführungsvertrag vereinbart.

Im nordöstlichen Abschnitt (Bereich zwischen aktueller Grundstücksgrenze und künftiger Grundstücksgrenze nach Umsetzung der GZ 5) soll die Kreisstraße GZ 5 ggfs. frühzeitig nach den Vorgaben des StBA ausgebaut werden. Ein frühzeitiger Ausbau kann erst stattfinden, wenn das Baurecht für die Kreisstraße GZ 5 im Zuge der Planfeststellung vollständig und rechtskräftig vorliegt. Nach erteiltem Baurecht kann eine Prüfung des vorzeitigen Ausbaus sowie eine diesbezügliche Schließung einer Vereinbarung zwischen der Stadt Günzburg, dem Vorhabenträger, dem StBA und dem Landkreis Günzburg vollzogen werden. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Zukünftig ist ausschließlich die gesicherte Erschließung ausgehend von der umgesetzten Kreisstraße GZ 5 vorgesehen bzw. festgesetzt, welches die endgültige Anbindung darstellt. Die Erschließung über die Hendrik-Lorentz-Straße inklusive ausgebauten Wendehammer dient ausschließlich einer ggfs. erforderlichen Notzufahrt für Rettungskräfte und Feuerwehr.

Die Erschließung ist über die Vorhaben- und Erschließungsplanung gesichert. Auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgt daher die weitergehende Regelung, dass Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des Gewerbegebietes ausschließlich einmal von der Kreisstraße GZ 5 mit einer Breite von je maximal 10 m zulässig sind, um die Erschließung planungsrechtlich abzubilden. Als maßgebliche Bemessungsgrenze für die maximale Breite von 10 m ist der Erschließungsbereich nach dem Kurvenradius des Einmündungsbereiches heranzuziehen. Der Zusatz der



Erschließung über die Hendrik-Lorentz-Straße sichert die oben genannte vorübergehende Möglichkeit. Nähere Bestimmungen sind im Durchführungsvertrag geregelt. Dabei stellt die Planzeichnung des Bebauungsplanes den planungsrechtlich-erschließungstechnischen Zielzustand dar.

Voraussetzung im Baugenehmigungsverfahren ist eine – auch bis zum fertig gestellten Ausbau – gesicherte Erschließung, welche zwischen der Stadt Günzburg, dem Staatlichen Bauamt bzw. dem Landkreis und dem Vorhabenträger (im Durchführungsvertrag) einschlägig zu regeln ist.

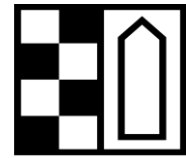
Intern wird das Vorhaben zwischen den beiden Gewerbekörpern angebonden, wobei im Norden und Süden Wendemöglichkeiten vorgesehen sind, um einen optimalen (verkehrlichen) Betriebsablauf zu ermöglichen. Die Dimensionierung dieser privaten Verkehrsflächen hält die Mindeststandards der geltenden Richtlinie der RAST06 für das Wenden von LKW, Sattelschleppern, etc. ein. Sowohl PKW-Stellplätze als auch LKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück untergebracht. Durch die Dimensionierung der inneren Erschließung ist ein Begegnungsverkehr jederzeit möglich. Damit wird das Verkehrsaufkommen über den Ein- und Ausfahrtsbereich funktional leistungsfähig abgewickelt.

Maßgeblich ist die Einhaltung der Verkehrssicherheit durch den Nachweis der Sichtfelder im Ausfahrtsbereich zur planfestgestellten Kreisstraße GZ 5. Aus diesem Grund ist das entsprechende Sichtdreieck im Ausfahrtsbereich in der Planzeichnung nachrichtlich hinterlegt. Damit sind die Sichtfelder auf den Straßenverkehr (außerörtliches Sichtdreieck nach RAST 06 mit der Schenkellänge von 200 m in Achse der Straße und einem 3 m Abstand vom Fahrbahnrand) ausgehend vom Plangebiet konsequent einzuhalten. Die ständige Freihaltung der Sichtfelder bis 0,80 m Höhe wird vorgeschrieben, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und Sichtverhältnisse nicht zu beeinträchtigen. Aus demselben Grund ist im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches) ein Sichtdreieck (8 m Tiefe mit Schenkellänge von 360 m) für den oberirdischen Bahnübergang hinterlegt, welches freizuhalten ist. Durch die vorliegende Planung geht keine Beeinträchtigung bzw. Einschränkung dieses Sichtfeldes aus.

Im nordwestlichen Bereich zum bestehenden Feldweg (FL-Nr. 501/1) sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um unerlaubte Ausfahrten auf den Feldweg zu unterbinden.

Die im Osten angrenzende verlaufende bestehende Zuwegung (Ostgrenze FL-Nr. 482/1) zum südlichen Grundstück FL-Nr. 482/1 (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) bleibt unverändert. Diese ist nach wie vor mit einem Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit gesichert, wodurch die FL-Nr. 482/1 (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) eine gesicherte Erschließung aufweist. Nachdem sich die Zuwegung außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet, sind keine Maßnahmen oder Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan erforderlich.

Auf Grundlage des § 30 Abs. 2 BauGB ist im räumlichen Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ein Vorhaben zulässig, wenn [...] die Erschließung gesichert ist. Die planzeichnerische Festsetzung einer örtlichen Verkehrsfläche ist im Zuge des Vorhabenbezugs daher entbehrlich. Auch liegt bestandsorientiert mit der Hendrik-Lorentz-Straße



eine bestehende angrenzende öffentliche Erschließung im Norden vor. Zudem verläuft im Osten die planfestgestellte Kreisstraße GZ 5 als übergeordnete Fachplanung. Die Erschließung des Plangebietes ist damit ordnungsgemäß sichergestellt und wird einschlägig geregelt.

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

14 Ver- und Entsorgung, Erschließung

14.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung

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

Die infrastrukturelle Erschließung ist vollständig über bestehende Sparten im nördlichen Bereich möglich. Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser, Strom, Gas, Trinkwasser und Telefon sind durch die bestehenden Nutzungen bereits vorhanden. Ein Regenwasserkanal ist im Norden und Westen des Plangebietes vorhanden, wodurch dieser über die Hendrik-Lorentz-Straße und den Feldweg mit Weiterführung über die Bahnlinie nach Westen zur Günz abgeführt wird. Ein Schmutzwasserkanal und eine Wasserleitung sind ebenfalls in der Hendrik-Lorentz-Straße vorhanden. Die Überprüfung der potenziellen Nutzung von bestehenden Kanälen ist im Zuge der abschließenden Entwässerungsplanung vorzulegen (Abnahme, Dichtheitsprüfung, etc.).

Wasser- und Schmutzwasserversorgung: Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen städtischen Abwasserentsorgungsanlagen sichergestellt. Die Erschließung mit Wasser und Abwasser erfolgt von der Hendrik-Lorentz-Straße. Von dort aus muss ein neuer Wasserhausanschluss mit Zählerschacht sowie ein neuer Schmutzwasserhausanschlusschacht unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze hergestellt werden, was durch die Stadtwerke Günzburg erfolgt. Die interne Erschließung des Areals muss an diese Übergabeschächte angeschlossen werden. Geplant ist die Entwässerung der anfallenden Wassermengen im Trennsystem. Die anfallenden häuslichen Schmutzwassermengen werden gefasst und gebündelt eingeleitet. Die Bestandsflächen des südlichen Areals sind ebenfalls mit aufzunehmen und werden berücksichtigt. Die Schmutzwassermengen werden über Freigefälleleitungen aus den Büro- und Sozialbereichen, sowie der Technik und den Fahrer WCs gesammelt und somit in den bestehenden Kanal in der Hendrik-Lorentz-Straße eingeleitet. Aufgrund der Trassenlängen kommt auf dem Grundstück und vor Übergabe in den öffentlichen Kanal eine Pumpstation zum Einsatz. Somit ist die Rückstaufreiheit gewährleistet. Die Behandlung von Schmutzwasser ist aufgrund der zu erwartenden häuslichen Abwassermengen nicht erforderlich.



Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet.

Stromversorgung: Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss z. B. an den örtlichen Grundversorger gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Im Zuge der vorgesehenen PV-Nutzung wird auch ein Beitrag zu einer regenerativen Energieversorgung geleistet.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Nachdem planerisch keine Veränderung an der bestehenden Erschließungssituation erfolgt, wird die Abfallentsorgung bestandsorientiert über die Hendrik-Lorentz-Straße sowie künftig über die Kreisstraße sichergestellt. Darüberhinausgehende Anforderungen für gewerbliche und industrielle Abfälle sind durch den Vorhabenträger verantwortlich zu regeln.

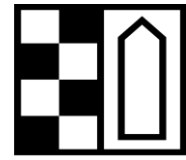
Die infrastrukturelle Erschließung ist nachgewiesen. Die Niederschlagswasser- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung wird im nachfolgenden Kapitel behandelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass 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 Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

14.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Grundsätzlich wird die Erschließungskonzeption bereits in der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (EWS) der Stadt Günzburg in der jeweils gültigen Fassung geregelt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung und Entwässerung stützt sich zudem auf den geotechnischen Bericht, CDM Smith Consult GmbH, vom 27. Juni 2019, welcher als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Zudem basiert die Vorhaben- und Erschließungsplanung auf einem Entwässerungskonzept. Gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 [U9] sind Böden für eine Versickerung von Niederschlagswasser als geeignet anzusehen, die eine Wasserdurchlässigkeit zwischen $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $k_f = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s aufweisen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Sohlen der Versickerungsanlagen grundsätzlich mindestens 1 m über dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) liegen sollten. Die überwiegend direkt ab Geländeoberkante anstehenden bindigen Flusslehme sind gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeiten als nicht versickerungsfähig einzustufen. Die Voraussetzungen für eine Versickerung innerhalb der Kiese der Terrassenablagerungen sind aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ebenfalls ungünstig. Daher ist grundsätzlich von einer natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser abzusehen.



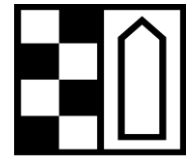
Entsprechend sind für das auf den einzelnen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen grundsätzlich Rückhaltemaßnahmen z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen oder Rigolen vorzusehen. Geplant ist die Entwässerung der anfallenden Wassermengen im Trennsystem. Hierbei werden die Hofflächen mit den Dachflächen gesammelt und abgeleitet. Die Bestandsflächen des südlichen Areals sind mit aufzunehmen und zu berücksichtigen.

Die maximale Einleitmenge in den Regenwasserkanal beträgt 15 l/s und ist auf Baugenehmigungsebene mit dem Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt abzustimmen. Die Abflussspende bezieht sich auf die befestigten Grundstücksflächen. Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück gesammelt bzw. zurückgehalten und in einen Freigefällekanal geleitet.

Aufgrund der Einleitungsbegrenzung wird eine Rückhaltung erforderlich. Es wird ein 10-jährliches Regenereignis für die Rückhaltung mit einem ca. 3.000 m³ großen Rückhaltedevolumen angesetzt. Die Wassermengen sind vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal zu behandeln. Die Einleitung wird u. a. über die Entwässerungssatzung geregelt. Hier kommen z. B. entsprechende Sedimentationsbauwerke mit Leichtflüssigkeitssperre zum Einsatz. Abschließend ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Die anfallenden Wassermengen müssen schadlos auf dem Grundstück verbleiben. Die Einleitung des Regenwassers soll über zwei Einleitpunkte im Nordosten und im Nordwesten des Plangebietes erfolgen.

Die Entwässerung wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan im Detail gesichert. Die abschließende Entwässerungsplanung (mit Berücksichtigung von Starkregenereignissen) wird auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt. Für den Bebauungsplan ist die Erschließungskonzeption hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung eindeutig nachgewiesen.

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



14.3 Wassergefährdende Stoffe, Gefahrenstoffe

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

14.4 Ver- und Entsorgungskonzept

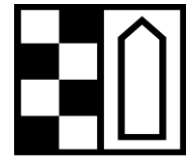
Für die gegenwärtige landwirtschaftliche Fläche im Norden erfolgt im Zuge der Baumaßnahmen eine notwendige Baufeldfreimachung. Der Rückbau für die überbauten Flächen auf dem restlichen Plangebiet erfolgt schrittweise nach den geltenden Richtlinien und Vorschriften.

Die GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH wurde beauftragt, weiterführende Untersuchungen der bestehenden Bebauung im Hinblick auf das Vorhandensein möglicher Bauschadstoffe durchzuführen und die Ergebnisse zusammenfassend inkl. Rückbau- und Entsorgungskonzept darzustellen (Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes).

Im bestehenden Gebäudekomplex wurden asbest-, KMF-, KW-, PAK-, PCB- sowie quecksilberhaltige Produkte und Materialien festgestellt. Weiterhin wurden Altholz und Gebinde mit wassergefährdenden Stoffen angetroffen. Die Rückbauarbeiten sollten von einem Fachgutachter begleitet werden. Im Zuge dieser gutachterlichen Begleitung erfolgt auch eine Überprüfung der abfallrechtlichen Belange und Erfordernisse. Die zuständigen Fachbehörden sind vom begleitenden Fachgutachter über den Stand der jeweiligen Arbeiten zu informieren.

Die beschriebenen Baustoffe, Schadstoffe bzw. schadstoffhaltigen Baustoffe sind im Rahmen eines Rückbaus oder vorher gesondert auszubauen, zu lagern und einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen. Nachfolgend werden für die verschiedenen Baustoffe, Schadstoffe bzw. schadstoffhaltigen Baustoffe Abfallschlüssel gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) benannt und mögliche Ausbauten beschrieben, diskutiert und beurteilt. Hierbei wird auch eine mögliche Restbelastung oder Sekundärkontamination berücksichtigt.

Die Gebäude sind zunächst zu entkernen. Hierbei sind auch schadstofffreie Bausubstanz wie Boden- und Wandbeläge, Hausinstallationen, Dämmungen, Leitungen etc. vor dem maschinellen Rückbau aus den Gebäuden / Gebäudeteilen zu entfernen, um eine Verunreinigung der mineralischen Bausubstanz mit Störstoffen zu vermeiden. Nach der Entkernung sind die Gebäude vollständig, soweit dies technisch und unter Beachtung des Arbeitsschutzes möglich ist, von Schadstoffen, schadstoffhaltigen Baustoffen sowie von verunreinigten Baustoffen (Sekundärkontaminationen) zu befreien. Sind die Gebäude von Schadstoffen, schadstoffhaltigen Baustoffen sowie von verunreinigten Baustoffen befreit, kann der maschinelle Rückbau erfolgen.



Die unterirdischen Tanks auf der Westseite des Geländes bleiben von sämtlichen Bau- und Planungsmaßnahmen unberührt und sind daher als Grünflächen festgesetzt.

Die Verwertungsmöglichkeiten für den Oberboden sind im Gutachten (Anlage 4) aufgeführt.

Die als Gewerbegebiet genutzte Fläche wurde am 22. Juni 2001 aus der Altlastenbehandlung entlassen, jedoch unter dem Vorbehalt weiterer Untersuchungen im Falle einer Änderung der Grundstücksnutzung. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdung vorliegt. Sollten bei Rückbau-/Aushubarbeiten Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Das Ver- und Entsorgungskonzept ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Für den Rückbau ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

15 Oberirdische Freileitung

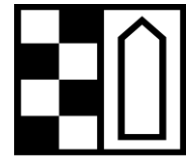
Das Plangebiet wird durch eine 110-kV-Freileitung (Anlage 53301 Q5) überkreuzt (Gittermaste 87/8 bis 87/10). Maßgeblich sind die Grenzen der jeweils 17,00 m beidseits der Leitungssachse umfassenden Schutzzone, welche im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt sind. Zudem gilt das einschlägige Unterbauungshöhenraster, das die maximal zulässige Bauhöhe angibt. Die relevanten Unterbauungshöhen gelten für Gebäude mit einer Dachneigung bis einschließlich 15°, entsprechend auch für die geplanten Flachdächer der Hauptgebäude. Bei Bauwerken oder Gebäudeteilen mit Dachneigungen größer 15°, sowie für Straßenlaternen sind die möglichen Bauhöhen jeweils um 2 m höher.

Die in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen formulierten Auflagen und Hinweise für die 110-kV-Freileitung (LVN) mit beidseitiger Schutzzone sind zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Lage und Ausmaße der Maste, der Leitungssachse und der Schutzzone die in der Örtlichkeit vorhandenen Verhältnisse maßgeblich sind, was in der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt wird.

16 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischer Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um 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 berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit



nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind. Bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Anordnung der Freiflächen abgebildet. Die vorliegenden Festsetzungen gewährleisten und sichern die Umsetzung dieser Maßnahmen.

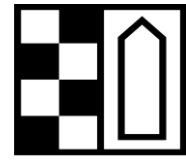
Private Grünflächen sind zu allen Himmelsrichtungen festgelegt, welche grundsätzlich den nachfolgenden Maßgaben entsprechen. Zum einen dienen diese der Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (V 8, V 9 und CEF 5), wodurch insbesondere der Erhalt der Zauneidechse inklusive Schutzzaun, die Verhinderung des Eindringens von Flussregenpfeiferbruten während der Baumaßnahme als auch die Pflanzung einer Hecke und Anlage von Hochstaudenfluren sowie Gras- und Krautsäumen für gehölzbrütende Vogelarten maßgebend sind. Zum anderen dienen diese der Anlegung als Grün- und Freiflächen. Die exakte Ausgestaltung der privaten Grünflächen inklusive Integration der Artenschutzmaßnahmen ist Gegenstand der Freianlagen-/Ausführungsplanung.

Neben den grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind folgende weitere Maßnahmen auf den privaten Grünflächen erlaubt: Dem Gewerbebetrieb zugeordnete fußläufige Durchwegungen, dem Gewerbebetrieb zugeordnete Außenanlagen, Ausstattungen, Mobiliar, untergeordnete Nebenanlagen etc. sowie erforderliche Feuerwehrumfahrungen und Zu- und Abfahrten. Damit können für ein Gewerbe zugeordnete notwendige Wege und Anlagen planungsrechtlich ermöglicht werden, was im Vorhaben- und Erschließungsplan im Detail abgebildet ist. Sämtliche Einrichtungen und Ausstattungen müssen die Vorgaben der Art. 23 und 24 BayStrWG einhalten.

Gleichzeitig befinden sich innerhalb der privaten Grünflächen im Westen einige Vegetationsstrukturen, die Habitate bzw. Lebensräume darstellen. Hierfür werden gesondert Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung planzeichnerisch festgesetzt, um den Erhalt dieser Strukturen und somit auch den Erhalt der Lebensräume zu sichern.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und von mikroklimatischen Beeinträchtigungen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen wie z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung soll ein Beitrag für die mikroklimatische Optimierung erzielt sowie der Anteil der versiegelten Flächen und die Veränderung des Oberflächenabflusses reduziert werden. Sofern betriebliche Erfordernisse der gewerblichen Nutzungen wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden, und sind gegen Grünflächen abzugrenzen.

Um die flächenbezogene Ein- und Durchgrünung zu fördern, sind Verpflichtungen für das Gewerbegrundstück einzuhalten. Je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Der Standort ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume im funktionalen Ablauf und Anordnung der gewerblichen Nutzung sicherzustellen. Die (textlich) festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



können auf die Pflanzungen je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche angerechnet werden. Damit wird eine Ein- und Durchgrünung der Baufläche erreicht und zu begrünter Gestaltung beigetragen. Zentrales Ziel ist die Schaffung von begrünten Freiraumstrukturen innerhalb des Gewerbegrundstückes. Dementsprechend ist zudem auch im Südosten die Anlage einer wechselseuchten Feuchtmulde mit artenreicher extensiver Feuchtwiese vorgesehen.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen und festgesetzter privater Grünflächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet. Ausgenommen hiervon sind faunistische Habitat-Flächen im Zuge artenschutzrechtlicher Maßnahmen.

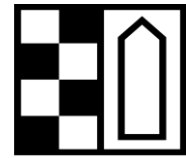
Um eine weitere intensive Eingrünung der Freiräume sicherzustellen, werden entlang der äußeren Randbereiche Umgrenzungen für Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünungen) festgesetzt. In Anlehnung an das Vorhaben sind diese Randbereiche als Freiräume anzulegen. Hierfür sind pro angefangene 50 m² Fläche (der Umgrenzung des Anpflanzbereiches) ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wachsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) oder eine Strauchpflanzung (aus mindestens 5 Sträuchern) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen zu pflanzen. Die Festsetzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf die Festsetzung je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche anrechenbar. Diese dienen der Eingrünung der Baugrundstücke und der Freiräume.

Auf die extensive Dachbegrünung innerhalb des GE 2 wird verwiesen (Kap. Gestaltung).

Auf den privaten Grünflächen im Nordwesten und Westen wird auf eine Pflanzbindung verzichtet. Die Fläche im Nordwesten soll grundsätzlich der artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahme CEF 4 dienen. Die Fläche im Westen befindet sich unterhalb der oberirdischen Freileitung und soll daher lediglich als wasseraufnahmefähige Grünfläche ohne Baumpflanzungen angelegt werden.

Um die nutzungsbedingte An- und Abfahrt zum Gewerbegebiet sicherzustellen, sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. der privaten Grünflächen Unterbrechungen erlaubt. In Anlehnung an die verkehrliche Erschließung darf die Anpflanzungsfläche ausschließlich für den jeweiligen Bereich der zulässigen Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des Gewerbegebietes unterbrochen werden. Gleiches gilt für die erforderlichen Feuerwehrumfahrungen und Zu-/Abfahrten, für dem Gewerbebetrieb zugeordnete fußläufige Durchwegungen und für dem Gewerbebetrieb zugeordnete Außenanlagen, Ausstattungen, Mobiliar und untergeordnete Nebenanlagen, für welchen diese Bereiche unterbrochen werden dürfen.

Im Zuge potenzieller Rodungen von Gehölzstrukturen bzw. von den Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm gemessen 1,0 m über dem Boden werden verpflichtende Ersatzpflanzungen vorgeschrieben. Entsprechend ist auf dem Grundstück Ersatz durch einen



heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1./2. Wuchsklasse oder Obstbaum zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt, sondern ist im Standort frei wählbar.

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

17 Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht unter Ziff. 25.8.

18 Immissionsschutz

18.1 Gewerbelärm

Eine Schallimmissionsprognose, Dr. Gruschka Schalltechnisches Büro, vom 3. März 2024 (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes) prüft die immissionsschutztechnischen Auswirkungen von Gewerbelärm.

In der Schallimmissionsprognose wird untersucht, welcher Betriebsumfang zulässig ist, bis eine Unterschreitung der Immissionsorte von 10 dB(A) erreicht wird. Damit wird ein maximales Schutzniveau an den Immissionsorten vorgesehen, da nach TA Lärm die schutzbedürftige Nachbarschaft nicht mehr im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens liegt.

Da unter Einhaltung selbst dieser Maximalannahmen der Betrieb eines verkehrsintensiven Gewerbebetriebes möglich ist, ist im Sinne einer worst-case Betrachtung der Nachweis geführt, dass die vom Bebauungsplan und vom Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Nutzung umsetzbar ist. Die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes ist damit sichergestellt. Etwaige Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz (Gewerbelärm) sind im Sinne der planerischen Zurückhaltung entbehrlich und sind als Hinweise und in der Begründung sowie in der Schallimmissionsprognose selbst enthalten.



Durch den geführten Nachweis liegt die schutzbedürftige Nachbarschaft nicht mehr im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens. Damit werden bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt. Sind an den im Gutachten festgelegten Immissionsorten die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten, so gilt dies aufgrund der Lage, Entfernung und Immissionsempfindlichkeit auch für die jeweilige Nachbarschaft bzw. den Immissionsbereich. Die in der schalltechnischen Untersuchung angegebenen Fahrbewegungen gelten für das betrachtete maximal mögliche Betriebsaufkommen in der Vorhabenplanung. Das aus Sicht des Schallimmissionsschutzes zulässige maximale Betriebsaufkommen ist ein privatrechtlicher Vertragsgegenstand und einzuhalten.

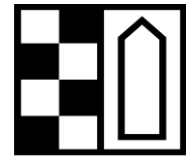
Das aus Sicht des Schallimmissionsschutzes maximal zulässige Betriebsaufkommen ist in der jeweiligen Baugenehmigung festzulegen und im Zuge einer fortzuschreibenden Schallimmissionsprognose an die jeweils aktuellen Miet- und Emissionsverhältnisse anzupassen. Das bei der Errichtung oder der Änderung von Betriebsstätten und Anlagen im Plangebiet fortzuschreibende Emissionskataster, in dem alle relevanten Geräuschquellen innerhalb des Plangebietes dokumentiert sind (entsprechend Kapitel 4 der Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan, Anlage 2), bildet die Datenbasis für die dann im gleichen Zuge fortzuschreibende Schallimmissionsprognose, in deren Verlauf geeignete technische und/oder organisatorische Lärmschutzmaßnahmen ermittelt werden, mit denen von der Gesamtheit aller relevanter Geräuschquellen im Plangebiet die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes sichergestellt wird (z. B. Beschränkung der Schallemissionen haustechnischer Außenanlagen oder des Lieferfahrzeug-Aufkommens).

Der Immissionsschutz wird daher im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung rechtlich verbindlich sichergestellt. Im Rahmen der fortzuschreibenden Schallimmissionsprognose muss der konkrete Betrieb inklusive der zu genehmigenden Fahrzeugbewegungen beschrieben und untersucht werden. Der Umfang des Betriebes wird durch die Baugenehmigung zugelassen darf im tatsächlichen Betrieb nicht überschritten werden.

Durch den geführten Schallschutznachweis liegt die schutzbedürftige Nachbarschaft nicht mehr im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens. Zudem werden bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt. Durch die immissionsschutzfachlichen Auflagen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sowie die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz sichergestellt.

18.2 Trennungsgebot

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bzgl. der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfall-Betriebe) ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ziel ist die Sicherstellung eines ausreichenden Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Zu diesen Schutzobjekten zählen nicht nur Wohnnutzungen, sondern auch



beispielsweise öffentlich genutzte Standorte. Aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen insbesondere im Südwesten (Riedweg) ist den Vorsorgegründen Rechnung zu tragen. Die Zulässigkeit von Störfallbetrieben wird mit räumlicher Zonierung und nach Klassen gemäß der DIN bzw. des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) vorgesehen.

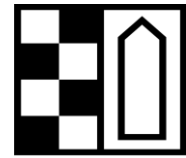
Das Gewerbegebiet GE 1 befindet sich in einem Abstandsintervall von ca. 250 m bis ca. 500 m. Aus diesem Grund sind dort Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund dort vorhandener Stoffe den Klassen II, III und IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ zuzuordnen sind, ausgeschlossen. Somit sind innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 ausschließlich Störfall-Betriebe der Klassifizierung bzw. Klasse I des Leitfadens zulässig. Das Gewerbegebiet GE 2 im Süden ist mit weniger als 190 m von den relevanten o. g. Schutzobjekten entfernt. Aus diesem Grund sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder der Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, bzw. Störfall-Betriebe ganzheitlich ausgeschlossen und somit unzulässig.

Durch die festgesetzte Zonierung der Störfallbetriebe wird ein ausreichender Abstand zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten nachgewiesen. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird eingehalten, wodurch die Schutzbedürftigkeit und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

19 Artenschutz

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

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

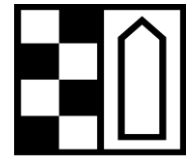
Dem Bebauungsplan liegt ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), GFN-Umweltplanung, vom 19. November 2021 zugrunde, welches als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist und zusammenfassend dargelegt wird. Die festgesetzten Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Durch die Vermeidungsmaßnahmen sind grundsätzlich keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene vorhanden. Zusätzlich sind die festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Diese dienen dem Erhalt der Lebensraumbedingungen. Die textlich festgesetzten Maßnahmen sind auch in der Planzeichnung verortet, die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. 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. Nähere Konkretisierungen sind dem Umweltbericht unter dem Schutzgut Arten, Pflanzen und biologische Vielfalt und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlage 1 der Begründung zu entnehmen. Artenschutzrechtliche Konsequenzen liegen nicht vor.

20 Brandschutz

Grundsätzlich ist 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. Bereits in der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind brandschutztechnische Bestimmungen einschlägig verankert. Vorgesehen ist eine flächendeckende EFSR-Sprinkleranlage. Zugleich sind für die Gewerbehallen jeweils zwei Brandschutzschiebetore pro Brandwand geplant. Die Gliederung erfolgt nach den Maßgaben der Industriebaurichtlinie in Brandabschnitte von max. ca. 10.000 m². Der abschließende Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

21 Denkmalschutz

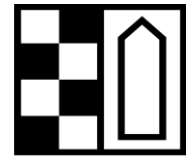
Innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuell



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

22 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Es wird empfohlen, neu errichteten Gebäude so weit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses nach EnEV 2009 erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Innerhalb des Plangebietes wird die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut. In Kombination mit der extensiven Dachbegrünung sind aufgeständerte Photovoltaikanlagen umsetzbar, welcher mit einer Ertragssteigerung einhergehen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Bereits im Zuge der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind Nachhaltigkeitsaspekte im Focus. Die Planung sieht mindestens den Standard DGNB Gold vor, ist für den Ausbau mit Photovoltaik auf den Dachflächen vorgerüstet, wird so weit wie möglich auf fossile Energieträger verzichten und greift die Grau- und Regenwassernutzung auf. Nach dem Standard DGNB Gold erfüllt das Vorhaben die energetischen



Anforderungen der BEG. Planungsrechtliche Festsetzungen sichern zu Teilen die nachhaltige Ausrichtung des Vorhabens. Ergänzende Auflagen sind auf vertraglicher Ebene festgehalten.

23 Bodenschutz

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1).

Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden. Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß novelliertem BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Mit der Planung wird ein bestehendes bebautes Gewerbeareal revitalisiert. Vorgesehen ist die Sicherung einer zukünftigen Nachnutzung und Umstrukturierung des Areals. Daher werden die baulichen Bestandsflächen überplant, wodurch kein erneuter Eingriff erfolgt. Die Ressourcenschonung wird verfolgt und eine neue Flächeninanspruchnahme wird verhindert. Den Grundsätzen der angemessenen Nutzung von (leerstehenden) Bausubstanzen, der Umnutzung von brachliegenden baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich, der Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen und von flächensparenden Erschließungsformen auf Grundlage des LEP wird gezielt Rechnung getragen. Einzig in einem nördlichen Teilbereich erfolgt die Erweiterung des gewerblichen Siedlungskörpers. Dieser Bereich ist ebenfalls als Gewerbe/Industrie im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, wodurch die Bodennutzung vorgegeben wird. Durch den vorgesehenen Lückenschluss nach Norden zum bestehenden Gewerbegebiet wird ein zusammenhängendes und



homogenes gewerbliches Siedlungsumfeld geschaffen. In diesem Bereich ist der zusätzliche Flächenverbrauch gering, da vorhandene Verkehrs-/Erschließungsflächen genutzt werden.

24 XPlanung Standard

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

25 Umweltbericht

25.1 Rechtliche Grundlagen

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

25.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Ziele sind die Bereitstellung und Nutzung von gewerblichen (bestehenden) Bauflächen. Vorgesehen ist eine Umstrukturierung/Erweiterung eines Gewerbebestands. Die Flächenrevitalisierung dient der Grundlage für bauliche Änderungen/Neugestaltungen im Hinblick auf Gewerbeflächen. Gezielt wird eine neue Flächeninanspruchnahme verhindert. Zum anderen wird der Lückenschluss zur nördlichen Bebauung im Gewerbegebiet erzielt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.



25.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten sind Schallschutzvorgaben formuliert. Damit wird eine Überschreitung der zugrunde legenden Immissionen an der schützenswerten Bebauung verhindert.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

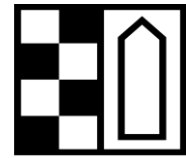
In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung flächenbezogener Ein- und Durchgrünungsstrukturen sowie bauliche Begrünungen wie eine extensive Dachbegrünung betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes.

- **Regionalplan der Region Donau-Iller**

Die regionalplanerische Abhandlung ist der Ziff. 8.3 in der Begründung zu entnehmen. Das Landschaftsschutzgebiet Günzriedweiher mit Umgebung (LSG-00298.01) befindet sich ca. 250 m westlich des Plangebietes und wird nicht berührt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Günz befindet sich westlich der Bahnstrecke Günzburg-Mindelheim und wird nicht berührt. Die Trassenführung der Kreisstraße GZ 5 (Planfeststellungsverfahren) ist in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Umwelt-/flächenbezogene Ziele der Raumordnung/Landesplanung sind nicht betroffen.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist im Bestand bereits als Industriegebiet bzw. als gewerbliche Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg dargestellt, wodurch die Bodennutzung bereits im Bestand als auch in Zukunft vorgegeben ist. Umwelt- und flächenbezogene Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht betroffen.



25.4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

25.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im Günzthal. Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten befinden sich versiegelte Lager- bzw. Stellplatzflächen. Der zentrale Bereich wird ausschließlich gewerblich genutzt. Dieser Bereich ist - mit Ausnahme kleiner Randbereiche im Westen - versiegelt. Mit Ausnahme des nördlichen Bereiches ist das Plangebiet vollständig gewerblich genutzt und überbaut. Das Gelände ist relativ eben mit Höhenunterschieden von ca. 2 m Nord-Süd und ca. 1 m West-Ost. Vereinzelt sind einige Vegetationsbestände innerhalb des Plangebietes vorhanden. Feldwegführungen insbesondere im Nordwesten bleiben unberührt.

Denkmäler jeglicher Art sind nicht vorhanden. Von dem Vorhaben sind keine weiteren nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Amtliche Biotop- oder sonstige Biotopbestände sind nicht betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend unter Ziff. 25.7 für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

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

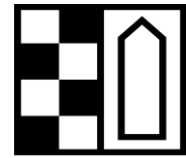
Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der nördliche Bereich weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft bliebe das Düngen und ein damit verbundener potenzieller Eintrag von Düngestoffen in das Grundwasser erhalten.

Eine Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Zwecke würde jedoch unterbleiben. Ein gewerblicher Lückenschluss für im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbe-/Industrieflächen würde ebenfalls unterbleiben. Für die restlichen Bereiche ist davon auszugehen, dass zukünftig die Fläche brach liegt und untergeordnet oder künftig nicht genutzt wird.

Nachdem die Fläche bereits vollständig überbaut und beansprucht wird, resultieren keine weiteren Auswirkungen auf die Schutzgüter.

25.7 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ



(geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

25.7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst weitestgehend eine bebaute, versiegelte Fläche. Ein nördlicher Teilbereich ist landwirtschaftlich als strukturarme offene Feldflur beansprucht, wodurch dort von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte und Düngeeintrag auszugehen ist.

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie oder Naturparks sind nicht betroffen. Keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung sind innerhalb und im unmittelbar angrenzenden Umfeld vorhanden.

Gewässer, Gräben oder Felshügel sind nicht vorzufinden. Großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden.

Vereinzelt sind Baum- und sonstige Vegetationsbestände vorhanden. Die angrenzenden Gehölzbestände im Süden und Osten bleiben grundlegend unberührt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist für das Vorhaben aufgrund der potenziellen Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten gemäß BNatSchG erforderlich. Auf das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), GFN-Umweltplanung, vom 19. November 2021 wird hingewiesen, welches als Anlage 1 der Begründung beigefügt ist. Aufgrund der Verbreitung bzw. des Lebensraums sind keine Gefäßpflanzen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorhanden. Ein Vorkommen von Fledermäusen, Amphibien, Zauneidechsen und Mauereidechsen und diversen Vogelarten ist vorhanden. Nähere saP relevante artenspezifische Aussagen im Bestand sind dem Fachgutachten selbst zu entnehmen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich. Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen können aufgrund der Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls als gering eingestuft werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind vollständig im Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), GFN-Umweltplanung, vom 19. November 2021 (Anlage 1) aufgeführt. Baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse sind formuliert. Vorkehrungen zur Vermeidung werden verbindlich durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von saP-relevanten Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Weitere Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-



Maßnahmen) werden verbindlich durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden und Ersatzhabitats zu schaffen.

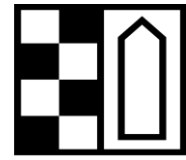
Private Grünflächen mit Erhaltungsvorgaben sichern die Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (V 8, V 9 und CEF 5), wodurch insbesondere der Erhalt der Zauneidechse inklusive Schutzzaun, Ersatzlebensraum für die Zauneidechse, die Verhinderung des Eindringens von Flussregenpfeiferbruten während der Baumaßnahme als auch die Pflanzung einer Hecke und Anlage von Hochstaudenfluren sowie Gras- und Krautsäumen für gehölzbrütende Vogelarten maßgebend sind. Mit diesen Maßgaben inklusive der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind Lebensräume bzw. Habitats ausreichend geschützt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde in Abstimmung mit dem Artenschutzgutachter die Relevanz auf Zauneidechsen nochmals geprüft. Entgegen der Annahme im Gutachten mit Stand 19. November 2021 erfolgt auf der Westseite des Plangebietes kein Eingriff. Aus diesem Grund sind sämtliche Bereiche auf der Westseite des räumlichen Geltungsbereiches als private Grünflächen zum Teil zzgl. Erhaltung festgesetzt. Die bestehenden bzw. zu erhaltenden Hecken im Südwesten/Westen, die unterirdischen Tanks, die vollständigen Flächen unter der Freileitung sowie die angrenzenden Bereiche zum Feldweg im Nordwesten bleiben von den Planungs- und Baumaßnahmen (kein Eingriff) unberührt. Zugleich schaffen diese Grünflächen einen ausreichenden Puffer zu den Gleisflächen. Schlussfolgernd sind keine Habitats von Zauneidechsen betroffen. Habitat-Flächen von Zauneidechsen werden an Ort und Stelle nicht beeinträchtigt. Aufgrund fehlender Betroffenheit können die Vermeidungsmaßnahme V 7 (Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen) und die CEF-Maßnahme 4 (Anlage eines Ersatzlebensraumes für Zauneidechsen) verzichtet werden. Zwingende Voraussetzung ist allerdings die Einzäunung der Eingriffsfläche auf der Westseite des räumlichen Geltungsbereiches (vgl. Vermeidungsmaßnahme V 8). Ein nord-süd gerichteter Schutzzaun ist entlang der Ostgrenze der privaten Grünfläche bzw. Westgrenze des Gewerbegebietes auf einer Länge von ca. 450 bis ca. 500 m zu installieren. Damit sind Wanderungen in die Baustelle bzw. Eingriffsfläche hinein durch den Schutzzaun unterbunden. Sowohl Wanderungsbewegungen als auch Habitats sind somit nicht betroffen.

Es werden durch die 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. Konflikte mit den o. g. saP-relevanten Arten liegen durch die Maßnahmen nicht vor.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: mittlere Erheblichkeit



25.7.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Die im Schutzgut Boden und Wasser ermittelten bzw. dargestellten Bestandserkenntnisse beziehen sich im Wesentlichen auf den geotechnischen Bericht, CDM Smith Consult GmbH, vom 27. Juni 2019 (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes) und den geotechnischen Bericht zur Baugrund- und Altlastenbewertung, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, vom 8. Februar 2024 (Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes). Diese beschreiben und beurteilen die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die Berechnungen erforderlichen Bodenkenngrößen. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen zum Kanal- und Straßenbau, zur Versickerung von Niederschlagswasser, Empfehlungen zur Planung und Bauausführung sowie weitere umweltrelevante Informationen zu z. B. Kampfmittel, Altlasten, etc. gegeben. Die konkreten Bestandserkenntnisse zum Schutzgut Boden und Wasser sind den beiden Gutachten zu entnehmen.

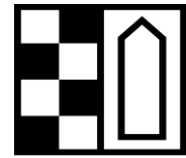
Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von der vorliegenden Planung tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Standortes. Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss gegebenenfalls gerechnet werden. Das Plangebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Gefahrenkarte) gemäß § 78b WHG.

Das Plangebiet wird weitestgehend durch bestehende (gewerbliche) Nutzungen beansprucht und ist lediglich im nördlichen Bereich unbebaut. Aus diesem Grund sind große Teilbereiche bereits verdichtet, versiegelt und beansprucht. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung im Norden ist u. a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen. Aktuell wird das Dachflächenwasser über ein Pumpwerk im Süden in den Winterbach abgeleitet. Anschließend entwässert dieses dann in die Günz. Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen wird als Schmutzwasser in einen Kanal nördlich abgeführt.

Im Westen befindet sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ der Günz außerhalb des Plangebietes, welches nicht berührt wird. Innerhalb des Plangebietes wird das Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} dargestellt. Im Jahre 2001 wurde für den Standort eine Altlastensanierung abgeschlossen.

Auswirkungen:

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Während der Bauphase wird durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen Boden verdichtet. Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte



Auswirkungen auf das Grundwasser sind innerhalb des Plangebietes unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des Schutzgut Boden und Wasser auf den zentralen (südlichen) überbauten Bereich sind aufgrund der gegenwärtigen Nutzung, Versiegelung und Beanspruchung gering und absehbar. Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung i. V. m. dem Rückbau geht eine Verbesserung der Standortbedingungen durch z. B. Entsiegelung einher.

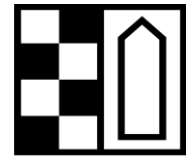
Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung auf der landwirtschaftlichen Fläche im Norden hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, Boden um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Durch die zulässige Flächenversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind mehrere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung (Ein- und Durchgrünung des Gebietes), zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, zu den Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Zudem sind alle nicht überbaute Flächen und privaten Grünflächen als wasseraufnahmefähige Grün- bzw. Vegetationsflächen anzulegen. Damit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gezielt gemindert und der Anteil der Versiegelung reduziert.

Die zulässige Flächenversiegelung in diesem Bereich führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und Begrünungen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge im Norden bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt.

Die überwiegend direkt ab Geländeoberkante anstehenden bindigen Flusslehme sind gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeiten als nicht versickerungsfähig einzustufen. Die Voraussetzungen für eine Versickerung innerhalb der Kiese der Terrassenablagerungen sind aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ebenfalls ungünstig. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser muss aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers grundsätzlich abgesehen werden. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit Einleitung ist elementar, um die Entwässerung bzw. Niederschlagswasserbeseitigung sicherzustellen. Eine extensive Dachbegrünung hält zusätzlich das Niederschlagswasser auf dem Dach zurück und verzögert somit den Abfluss von Niederschlagswasser.

Der Standort wurde am 22. Juni 2001 aus der Altlastenbehandlung entlassen, jedoch unter dem Vorbehalt weiterer Untersuchungen im Falle einer Änderung der Grundstücksnutzung. Im Hinblick auf den Umfang des Schadens sowie der Gefährlichkeit der Schadstoffe und des damit verbundenen Risikos verbliebener Restbelastungen ist der Eintrag im Altlastenkataster



vorsorglich aufrechterhalten. Der geotechnische Bericht (Anlage 4) weist keinen Befund bzw. keine Gefährdung nach. Sollten bei Rückbau-/Aushubarbeiten Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Eine Umweltbaubegleitung ist erforderlich.

Aufgrund der Lage in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (Gefahrenkarte) sind gemäß § 78b WHG die entsprechenden Bestimmungen zu beachten. Als Vorkehrung setzt der Bebauungsplan eine ausreichend hohe absolute Gesamthöhe über Normalhöhen-Null (NHN) fest, um die EG OK FFB auf der erforderlichen Höhe zu situieren. Damit wird einer angepassten Bauweise bzw. Vorkehrung entsprochen, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Der konkrete Nachweis im Sinne des § 78b WHG ist auf der Ebene der Ausführungsplanung im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Bei extremen Hochwasserereignissen sind Ausuferungen mit Wasserspiegellagen bis zu 456,10 m über Normalhöhen-Null (NHN) zu erwarten. Es wird empfohlen, die Planung der baulichen Anlagen an diese Randbedingung anzupassen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: geringe Erheblichkeit

25.7.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Günzburg ist das Plangebiet vollständig als Industriegebiet (GI) dargestellt. Zudem wird eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Weitere flächenbezogene Aussagen sind nicht formuliert. Entsprechend der dargestellten Bodennutzung sind die zentralen und südlichen Bereiche bereits gewerblich genutzt.

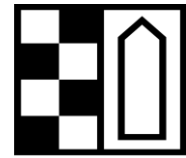
Einzig ein nördlicher Bereich weicht davon ab und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Bebauungspläne sind aus der rechtswirksamen Bodennutzung im FNP zu entwickeln.

Auswirkungen:

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Industriegebiet ist in die Kategorie einer gewerblichen Baufläche (G) im Sinne der BauNVO einzustufen. Nachdem vorliegend ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt wird, entspricht diese städtebauliche Entwicklung der gegenwärtigen Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg.

Eine flächenbezogene (städtebauliche) Beeinträchtigung liegt nicht vor. An der gewerblichen Grundkonzeption der dargestellten Bodennutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird unverändert festgehalten.

Nachdem der zentrale und südliche Bereich entsprechend der vorgesehenen Planungskonzeption und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie im Bestand genutzt wird, ergeben sich in diesem Teil keine Auswirkungen. Durch die planungsrechtliche Sicherung des



Gewerbegebietes im nördlichen Bereich gehen teilweise Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Die Bodennutzung als Gewerbe ist dort allerdings bereits vorgegeben. Es wird ein (gewerblicher) Lückenschluss nach Norden angestrebt.

Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes i. V. m. den bestandsorientierten Gewerbenutzungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering einzuschätzen. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung (insbesondere im Norden) von geringer Bedeutung. Die geplanten Ein- und Durchgrünungen wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Norden. Im Süden werden die Flächen durch die Steuerung der Nutzungsintensität aufgewertet, teils entsiegelt.

Die durch das Vorhaben überplanten Flächen gelten durch die bestehenden Nutzungen als vorbelastet. Als größtenteils bebauter Standort kommt den Flächen aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu. Durch die vorliegende Flächenrevitalisierung sind die Auswirkungen gering.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: geringe Erheblichkeit

25.7.4 Schutzgut Klima und Luft

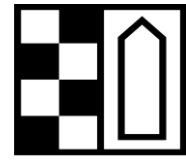
Bestandsaufnahme

Das Gelände ist relativ eben und wird gegenwärtig durch (insbesondere gewerbliche) Nutzungen beansprucht. Entsprechend lässt sich bereits aus dem Bestand eine bauliche und nutzungsbedingte Versiegelung ableiten. Zudem ist das Plangebiet mit seiner Größe bereits Teil des Siedlungskörpers. Ein nördlicher Bereich wird landwirtschaftlich genutzt. Gehölz- oder Vegetationsbestände liegen im Plangebiet mit Ausnahme einiger Einzelstandorte nicht vor. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen würden. Von der landwirtschaftlichen Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen ausgehen.

Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet durch die westlich angrenzende Bahnstrecke, der nördlich angrenzenden Verkehrsachse, den umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie der gewerblichen Nutzung des Standortes selbst mit den damit verbundene Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen erheblich vorbelastet ist. Dadurch besteht eine lufthygienische Vorbelastung. Klimatisch gesehen fungiert die Fläche nicht als Kaltluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Eine Kühlfunktion wird das Plangebiet (nördlicher Bereich) bei der



Umsetzung der geplanten Nutzungen verlieren. Für den zentralen und südlichen Bereich sind aufgrund der gegenwärtigen Nutzung keine negativen Auswirkungen zu registrieren.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung, da das Plangebiet durch die lufthygienische Vorbelastung entscheidend beeinflusst ist. Generell wird auf die Vorbelastung hingewiesen.

Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und Randeingrünungen und weitere Gehölzpflanzungen wird die Flächenrevitalisierung in einem verträglichen Ausmaß gesteuert bzw. die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung verringert. Damit geht einer Verbesserung der Frischluftproduktion und mikroklimatischen Bedingungen einher.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

25.7.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner landwirtschaftlichen/gewerblichen Nutzung und der Lage keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Verkehrslärmemissionen gehen im Wesentlichen von den Verkehrsräumen im Norden und Osten und Schienenverkehr insbesondere die unmittelbar westlich angrenzende Bahnstrecke inklusive den damit verbundenen Fahrbewegungen aus, sind allerdings aufgrund der geringen und absehbaren Frequenz für gewerblichen Nutzungen vernachlässigbar.

Im Umfeld des Standortes sind einige relevante Immissionsorte vorhanden, wodurch die Gewerbelärmemissionen der geplanten Nutzungen zu prüfen sind.

Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten, da keine landwirtschaftlichen Betriebe im Siedlungsumfeld vorhanden sind.

Auswirkungen:

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Die immissionsschutzfachlichen Auswirkungen werden gutachterlich in der Schallimmissionsprognose, Dr. Gruschka Schalltechnisches Büro, vom 3. März 2024 (Anlage 2 der Begründung



des Bebauungsplanes) behandelt. Der Immissionsschutz ist zusammenfassend unter Ziff. 18 der Begründung dargestellt und dem Gutachten selbst zu entnehmen. Durch die Schallschutzaufgaben sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan werden Störfall-Betriebe im GE 2 (im Süden) ausgeschlossen. Ausschließlich im GE 1 (im Norden) sind Störfall-Betriebe der Klasse I möglich. Durch die getroffene Zonierung der Störfallbetriebe wird ein ausreichender Abstand zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten nachgewiesen. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG wird eingehalten, wodurch die Schutzbedürftigkeit und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

25.7.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im gewerblichen Siedlungsumfeld und liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet/Naturpark. Auch sind keine Vorbehalts-/Vorranggebiete für Natur/Landschaft für das Plangebiet formuliert. Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Gebiet. Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

Das gegenwärtige Landschaftsbild ist im Wesentlichen von einem Gewerbestandort geprägt, wodurch das Plangebiet Teil des Siedlungskörpers ist. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind landwirtschaftlich genutzt, während die Bahnstrecke im Westen eine bestehende Zäsur dargestellt. Auch das nördliche und südliche Umfeld ist von weiteren Gewerbestandorten geprägt. Der östliche Blick stellt gegenwärtig eine bewaldete Hangkante mit ansteigendem Gelände dar. Maßgebliche Sichtachsen sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im nördlichen Bereich eine zusätzliche Bebauung, wodurch das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Orts- und Landschaftsbild verändert wird. Nachdem es sich vorliegend um einen gewerblichen Lückenschluss handelt, sind die Auswirkungen durch das unmittelbar angrenzende Gewerbeumfeld gering.

Nachdem der zentrale und südliche Bereich bereits durch Gewerbenutzung geprägt ist, ergibt sich hier keine wesentliche Veränderung für das Orts- und Landschaftsbild.

Das Landschaftsbild ist daher gegenwärtig und auch zukünftig von Gewerbenutzungen geprägt. Die im Westen verlaufende Bahnstrecke definiert nach wie vor eine bestehende Zäsur. Auch die im Osten planfestgestellte Kreisstraße GZ 5 bildet künftig eine Zäsur.



Mit den Bestimmungen für Ein- und Durchgrünungen, zu Pflanzungen und privaten Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen werden Möglichkeiten einer Strukturanreicherung geschaffen und somit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Aufgrund der vorbelasteten Lage des Plangebietes und seiner gewerblichen Nutzung ist die vorliegende Bauleitplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft. Durch die bestehenden Nutzungen sowie das Fehlen von umfangreichen Gehölz- und Vegetationsbeständen ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: geringe Erheblichkeit

25.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Unter Kultur-/Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt oder kartiert. Im näheren Siedlungsumfeld sind ebenfalls keine Denkmäler jeglicher Art vorhanden.

Auswirkungen:

Bei Bodeneingriffen wird vorsorglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Aufgrund der Vornutzung ist von keiner Denkmalschutzrelevanz auszugehen.

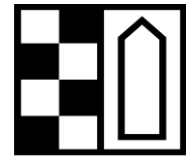
Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

25.7.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.



Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

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

25.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

25.8.1 Herangehensweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mit dem vorliegenden Plangebiet werden überwiegend bereits gewerblich genutzte Flächen in einem räumlichen Zusammenhang des Siedlungskörpers im bestehenden Gewerbegebiet Deffingen überplant (FL.-Nrn. 482, 482/1, 482/3). Dieser zentrale und südliche Bereich ist bestandsorientiert vollständig gewerblich genutzt, versiegelt und somit beansprucht. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche (Industriegebiet) dargestellt. Nachdem bereits diese bestehenden (Teil-) Flächen (FL.-Nrn. 482, 482/1, 482/3) für die angesprochenen Nutzungen dienen, erfolgt keine Neuausweisung einer Baufläche. Zugleich erfolgt keine Erhöhung der Nutzungsintensität im Vergleich zur Bestandssituation, da das Plangebiet bereits vollständig überbaut ist. Durch die vollständige Nutzung, Überbauung und Beanspruchung der Flächen ist der Eingriff bereits erfolgt, wodurch im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist. Vielmehr werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die zur Entsiegelung, grünordnerischen Einbindung, etc. beitragen und z. T. eine Aufwertung der Flächen bezwecken.

Einzig der nördliche Bereich (FL.-Nr. 500) ist als landwirtschaftliche Fläche gegenwärtig unbebaut, wodurch ausschließlich in diesem Bereich die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist. Eingriff und Ausgleich sind unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] zu ermitteln.

25.8.2 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert.

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan								
Ausgangssituation / Bestand	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand Kategorie	Bestand WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche m²	Vermeidungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf in WP
Landwirtschaftliche Nutzfläche FL.-Nr. 500	Intensives Grünland (Wiese)	I	3	hoch	0,80	23.000	0%	55.200,00
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.								55.200,00



Für den Eingriff des Bebauungsplanes wird ausschließlich die Teilfläche des Grundstücks mit der FL.-Nr. 500, Gemarkung Deffingen von ca. 23.000 m² planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation der Fläche und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen.

Es handelt sich gegenwärtig um intensives Grünland (G 11). Entsprechend ist dies als Bestandskategorie I mit jeweils 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten. Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die zulässige Überbauung bestimmt, wobei gesamträumliche durch die Festsetzung von randlichen privaten Grünflächen und des Gewerbegebietes ein Faktor von 0,80 heranzuziehen ist. Dies entspricht der maximalen Überbauung in Abhängigkeit der Flurstücks- bzw. Flächengröße. Daher lässt sich eine hohe vorhabenbezogene Wirkung festhalten. Als betroffene Flächengröße werden entsprechend ca. 23.000 m² herangezogen. Im Zuge der Bauleitplanung können zur Minimierung des Eingriffes und des damit verbundenen Ausgleichsbedarfes festgesetzte Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen herangezogen werden. Aufgrund der erstmaligen Überplanung und der Größe des Plangebietes wird auf eine Reduzierung bzw. Vermeidung verzichtet.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 55.200 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

25.8.3 Ausgleichsbilanzierung

Der Ausgleich von 55.200 Wertpunkten (WP) erfolgt als Abbuchung in Form von Ökopunkten. Die entsprechende Fläche umfasst die Flur-Nr. 268, Gemarkung Bronnen, Gemeinde Salgen. Damit wird der räumliche Bezug im Naturraum D64 für den vorliegenden Ausgleich des Plangebietes eingehalten.

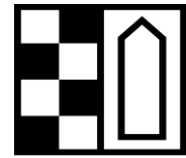
Die Fläche ist unter der ID194682 im Ökoflächenkataster gemeldet und von der UNB-Unteralpgäu bereits genehmigt. Das Ökokonto ist im Sinne von Art. 8 Abs. 1 BayNatSchG bzw. § 15 Abs. 3 BayKompV anerkannt und bestätigt.

Der Ausgleich wird der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg gemeldet. Die Flächenbereitstellung ist gegeben und wird Grundbuch gesichert.

Mit dem Ausgleich ist eine intensive ökologische Aufwertung der betroffenen Fläche erreicht. Neben der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt werden auch langfristige ökologische Vernetzungen geschaffen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

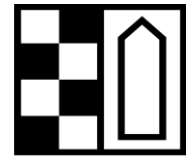
Zudem können gebietsintern durch die Anlage der ca. 1.000 m² großen wechselfeuchten Feuchtmulde mit artenreicher extensiver Feuchtwiese im Südosten des Plangebietes ca. 10.000 Wertpunkte generiert werden.



25.8.4 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Private Grünflächen mit Erhaltungsvorgaben Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahmen, verpflichtende Ersatzpflanzungen Artenschutzrechtliche Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen
Boden / Wasser	Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum Maßnahmen zur Niederschlags-/Oberflächenwasserbeseitigung Aussetzen der Düngeeinträge durch Nutzungsänderung Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien Ausgleichsmaßnahmen, verpflichtende Ersatzpflanzungen Abgrabungen / Aufschüttungen auf erforderliches Minimum
Fläche	Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Private Grünflächen mit Erhaltungsvorgaben Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Klima und Luft	Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien Ausgleichsmaßnahmen, verpflichtende Ersatzpflanzungen



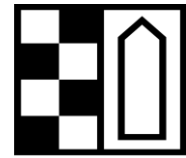
Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Landschaft	Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf ein nutzungsbedingtes Minimum Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien Unzulässigkeit von durchgehenden geschlossenen Einfriedungen Einschränkungen für Werbeanlagen Ausgleichsmaßnahmen, verpflichtende Ersatzpflanzungen
Mensch	Schallschutzmaßnahmen Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen mit der damit verbundenen Verhinderung von Lärmimmissionen Begrenzung bzw. Ausschluss von Störfallbetrieben
Sach- und Kulturgüter	Hinweise zum Denkmalschutz auf Grundlage des BayDSchG

25.9 Planungsalternativen

Nachdem der Standort im zentralen und südlichen Bereich bereits gewerblich genutzt wird, ergeben sich hierbei keine anderweitigen Planungsalternativen. Durch die Überplanung werden diese Flächen revitalisiert und die zukünftige Gewerbenutzung am Standort gesichert. Ausschließlich die nördlich angrenzende Teilfläche wird landwirtschaftlich genutzt und neu beansprucht. Bereits im Flächennutzungsplan ist diese Teilfläche als gewerbliche Baufläche (Industriegebiet) dargestellt, wodurch die künftige Bodennutzung vorgegeben ist. Zudem ist ein gewerblicher Lückenschluss zum gewerblichen Siedlungsumfeld beabsichtigt. Aufgrund der gewerblichen Bodennutzung im Flächennutzungsplan und des Lückenschlusses sind keine anderweitigen Planungsalternativen vorhanden. Die für diesen Bereich genannten Umweltauswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen (Bodennutzung Gewerbe, Lückenschluss, umliegendes Gewerbe) verhältnismäßig niedrig.

25.10 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Hinsichtlich Betriebsbereiche bzw. Störfallbetriebe innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird auf Ziff. 18.2 (Immissionsschutz, Trennungsgebot) verwiesen. Im näheren Umfeld sind keine gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Vorhaben vorhanden, die unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fallen. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.



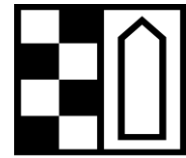
25.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den weiteren rechtskräftigen Bebauungsplänen im Norden, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), GFN-Umweltplanung, vom 19. November 2021 (Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes)
- Schallimmissionsprognose, Dr. Gruschka Schalltechnisches Büro, vom 3. März 2024 (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes)
- Geotechnischer Bericht, CDM Smith Consult GmbH, vom 27. Juni 2019 (Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes)
- Geotechnischer Bericht zur Baugrund- und Altlastenbewertung, GEOlogik Wilbers & Oeder GmbH, vom 8. Februar 2024 (Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes)
- eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.



25.12 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Günzburg die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung sind auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation.

Nach einer Dauer von drei Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Stadt Günzburg die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

25.13 Zusammenfassung

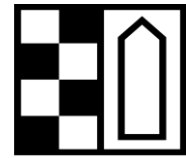
Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen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

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	mittel
Boden und Wasser	gering
Fläche	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

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

Das Plangebiet ist im zentralen und südlichen Bereich bereits gewerblich genutzt, vollständig überbaut und beansprucht. Schutzgutspezifische Auswirkungen sind durch die Überplanung nicht verbunden. Durch die Festlegungen im Bebauungsplan erfolgt z. T. eine grünordnerische Aufwertung und Entsiegelung.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich landwirtschaftlich als Ackerfläche auf einer strukturalmen Umgebung (offene Feldflur) genutzt. Es erfolgt erstmalig die Überplanung dieses



Bereiches, wodurch die Flächen zugunsten der Siedlungsentwicklung beansprucht werden. Nachdem der rechtswirksame Flächennutzungsplan bereits eine gewerbliche Baufläche (Industriegebiet) darstellt, ist die zukünftige Bodennutzung hier ebenfalls vorgegeben.

Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Einbindung des Plangebietes als gewerblicher Lückenschluss sowie die bestehenden Vorbelastungen (umliegendes Gewerbe) ausgeschlossen. Durch die mit der Ausweisung verbundenen Auswirkungen sind insbesondere die Schutzgüter Boden bzw. Wasser und Flächen berührt, im Gesamtkontext (Lückenschluss im Gewerbeumfeld mit bestehenden gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes) allerdings gering. Die flächenbezogenen Auswirkungen sind somit absehbar. Der Eingriff wird vollständig durch die Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Potenzielle Beeinträchtigungen für schützenswerte Nutzungen werden durch Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen. Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser sowie die infrastrukturelle Erschließung sind sichergestellt. Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Ein- und Durchgrünung, der Randeingrünungen sowie des Ausgleiches, ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung bezüglich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen.

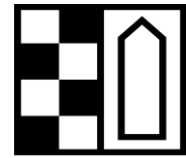
Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

26 Planungsstatistik

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 95.940 m ²	100 %
Gewerbliche Baufläche (GE 1 und GE 2)	ca. 82.100 m ²	85 %
Private Grünflächen	ca. 13.840 m ²	15 %

27 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Fachbereich Landwirtschaft
- 3 Bayerischer Bauernverband
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 5 Bayernets GmbH
- 6 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Günzburg
- 7 Behindertenbeauftragter; Stadt Günzburg
- 8 Deutsche Bahn Service Immobilien GmbH
- 9 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 10 Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München



- 11 Finanzamt Günzburg
- 12 Freiwillige Feuerwehr Günzburg
- 13 Gemeinde Bubesheim
- 14 Gemeinde Kötz
- 15 IHK Regionalversammlung
- 16 Industrie- und Handelskammer Schwaben
- 17 Kreisabfallwirtschaftsbetrieb
- 18 Kreishandwerkerschaft Günzburg / Neu-Ulm
- 19 Landesbund für Vogelschutz
- 20 Landratsamt Günzburg, Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 21 Landratsamt Günzburg
- 22 Landratsamt Günzburg, Gesundheitsamt
- 23 LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
- 24 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 25 Regionalverband Donau-Iller
- 26 Schwaben Netz GmbH
- 27 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 28 Stadt Günzburg, Amt 5, Ordnungsamt
- 29 Stadt Günzburg, Amt 6, Stadtbauamt
- 30 Stadt Günzburg, SUK
- 31 Stadt Günzburg, SG 31, Grundstücksmanagement, etc.
- 32 Stadt Günzburg, SG 60, Bauordnung
- 33 Stadt Günzburg, SG 63, Tiefbau
- 34 Stadt Günzburg, Stabsstelle Rechtsamt
- 35 Stadtwerke Günzburg Kommunalunternehmen
- 36 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

28 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Planzeichnung i. d. F. vom 8. Oktober 2024

Festsetzungen und Hinweise i. d. F. vom 8. Oktober 2024

Begründung mit Umweltbericht i. d. F. vom 8. Oktober 2024

Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. F. vom 8. Oktober 2024

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82

“Gewerbepark Deffingen-ehemaliges Mengelewerk V“

Begründung mit Umweltbericht

29 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 8. Oktober 2024



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert



M.Eng. Alexander Frey

Stadt Günzburg, den

*.....
Gerhard Jauernig, Oberbürgermeister*