

Bebauungsplan Nr. 2.3 b "Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park"





Stadt Günzburg



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

SATZUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.3 B „GEWERBEGEBIET PRINZ-EUGEN-PARK“

STADT GÜNZBURG

**ENDFASSUNG:
23. JANUAR 2018**

Inhaltsverzeichnis

Seite

A) Festsetzungen	3
Geltungsbereich	3
Art der baulichen Nutzung	4
Maß der baulichen Nutzung	6
Bauweise	7
Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude	7
Grünflächen; Anpflanzungen; spezieller Artenschutz	8
Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen	10
Schutz gegen Umwelteinwirkungen	10
Baugestaltung	12
B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13

Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“


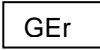
Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Bebauungsplan als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:

- die beigefügte Planzeichnung vom 30.11.2017
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen (Teil B) vom 23.01.2018
- die Begründung mit Umweltbericht und Anlagen in der Fassung vom 23.01.2018







A) Festsetzungen




Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	<p>Gebietsbeschreibung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilen. Der Nordteil wird von einer Linie umschlossen, die wie folgt verläuft:</p> <ul style="list-style-type: none"> – im Süden entlang der Lochfelbenstraße zwischen B 16 und Max-Planck-Straße – im Westen entlang der Max-Planck-Straße – im Norden überwiegend entlang des Grabens „Hakenbank“ zwischen B 16 und Max-Planck-Straße – im Osten entlang der B 16 <p>Der Südteil umfasst den ehemaligen Parkplatz südlich der Lochfelbenstraße zwischen Lochfelbenstraße und dem Wald.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst nicht die umschlossenen und innen liegenden Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 a</p>
		1	2	<p>Ob eine Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt, ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Planzeichnung wird ergänzt durch obige Gebietsbeschreibung. Die Gebietsbeschreibung wird zusätzlich verdeutlicht durch die nachfolgend aufgeführten Flurstücke.</p> <p>Im Einzelnen erfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Flur-Nrn. 3883, 3200, 3199, 3902, 3903, 3914 sowie als Teilfläche 3931, 3931/5, 3931/8 und 3885</p>


Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Grenze des Plangebietes	1	3	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens. Innerhalb des Plangebietes wird der seit 11. November 2009 rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“ durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt und aufgehoben.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
	Gewerbegebiet	2	1	Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen gemäß § 8 BauNVO
	Gewerbegebiet 1	2	2	Im Gewerbegebiet GEr 1 sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbebetriebe aller Art – Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – Anlagen für sportliche Zwecke Ausnahmsweise zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> – Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe von max. 200 m² Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> – Tankstellen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – Anlagen für kirchliche Zwecke – Vergnügungsstätten – selbständige Einzelhandelsbetriebe – Beherbergungsbetriebe
	Gewerbegebiet 2	2	3	Im Gewerbegebiet GEr 2 sind zulässig: <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbebetriebe aller Art – öffentliche Betriebe – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke Ausnahmsweise zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> – Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe von max. 200 m² Nicht zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> – Lagerhäuser und Lagerplätze – Tankstellen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter



Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<ul style="list-style-type: none"> – Anlagen für kirchliche Zwecke – Vergnügungsstätten – selbständige Einzelhandelsbetriebe – Beherbergungsbetriebe
	Gewerbegebiet 3	2	4	<p>Im Gewerbegebiet GEr 3 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbebetriebe aller Art – öffentliche Betriebe – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – Tankstellen mit Tankstellenshop mit max. 400 m² Verkaufsfläche <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lagerhäuser und Lagerplätze – Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe von max. 200 m² <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – Anlagen für kirchliche Zwecke – Vergnügungsstätten – selbständige Einzelhandelsbetriebe – Beherbergungsbetriebe
	Gewerbegebiet 4	2	5	<p>Im Gewerbegebiet GEr 4 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbebetriebe aller Art – Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – Anlagen für sportliche Zwecke <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe von max. 200 m² <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tankstellen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – Anlagen für kirchliche Zwecke – Vergnügungsstätten – selbständige Einzelhandelsbetriebe – Beherbergungsbetriebe
	Gewerbegebiet 5	2	6	<p>Im Gewerbegebiet GEr 5 sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gewerbebetriebe aller Art – Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude – Anlagen für sportliche Zwecke <p>Ausnahmsweise zulässig sind:</p>

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<ul style="list-style-type: none"> – Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – Unselbstständige Verkaufsräume, die einem produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind, bis zu einer Größe von max. 200 m² <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tankstellen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter – Anlagen für kirchliche Zwecke – Vergnügungsstätten – selbständige Einzelhandelsbetriebe – Beherbergungsbetriebe
		2	7	In allen vorstehend bezeichneten Gewerbegebieten sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG nicht zulässig.
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	3	1	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei der Multiplikation seiner Fläche mit der GRZ ergibt.
GF 2.500 m ²	Geschossfläche (GF) als Höchstmaß	3	2	Die Summe an Geschossflächen in den Gewerbegebieten dürfen höchstens die in absoluten Zahlen angegebenen Werte erreichen.
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	3	3	<p>Alle Gebäude innerhalb der Baugrenzen dürfen bis auf die nachfolgenden Ausnahmen nur ein Vollgeschoss aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In GEr 2 sind maximal 1.500 m² Geschossfläche in zweiten Vollgeschossen zulässig. – In GEr 5 sind maximal 600 m² Geschossfläche in zweiten Vollgeschossen zulässig. <p>Vollgeschosse sind Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.</p> <p>Bei der Geschossflächenberechnung von Galeriegeschossen sind Umfassungswände (Außenwände und innenliegende Rauntrennwände) sowie auskragende Verkehrsflächen, aber ohne Treppen, mitzurechnen.</p>
OK 453,60 m ü. NN	Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höhe in m ü. NN als Höchstmaß bezogen auf eine Geländehöhe von 443,60 m ü NN	3	4	<p>Die Oberkante baulicher Anlagen ist definiert als höchstgelegener Bereich der Dachhaut von Satteldächern, Pultdächern (jeweils Dachfirst) und Flachdächern (oberer Abschluss der Attika), die eine Oberkante von 457,60 m ü. NN in GEr 1 und 4 sowie von 453,60 m ü. NN in GEr 2 und 3 nicht überschreiten dürfen.</p> <p>Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen ist durch technische Bauteile (Kamine, Anten-</p>

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				nen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu maximal 3 m zulässig.
	Nutzungsgrenze	3	5	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
		4	0	Bauweise
a		4	1	In den mit GE bezeichneten Bereichen wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude auch mit einer Länge größer 50 m errichtet werden dürfen.
		5	0	Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude
	Baugrenze	5	1	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
		6	0	Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptversorgungsleitungen
	Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung	6	1	
	Elektrizität	6	2	
 20-kV-Kabel	Stromkabel mit Bezeichnung	6	3	Der Schutzbereich der 20 kV-Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind dem Energieversorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorzulegen.
		7	0	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses
		7	1	Graben (Bestand)

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																								
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses – Hochwasserrückhaltebecken	7	2	Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz-Hochwasserrückhaltebecken ist durch Geländeabgrabungen der erforderliche Retentionsvolumenausgleich herzustellen. Das entnommene Volumen als Differenz zwischen Oberkante bestehendes Gelände und Oberkante neugestaltetes Gelände muss eine Größenordnung von mindestens 21.400 m³ erreichen. Die Herstellung der Hochwasserrückhaltebecken muss gemäß Gutachten Retentionsraumverlust, Retentionsraumausgleich, Kling Consult, 29. Juli 2015 bis spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.																								
		8	0	Grünflächen; Anpflanzungen; spezieller Artenschutz																								
	Grünfläche, privat gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	8	1	Die als privat festgesetzten Grünflächen sind als Pflanz- oder Rasenflächen anzulegen bzw. zu erhalten und auf Dauer zu unterhalten. Zur Eingrünung und Durchgrünung sind Gehölze der Pflanzliste gemäß § 8, Nr. 3 der Satzung zu verwenden. Nicht-heimische Gehölze und nicht-autochthones Rasenmaterial sind nicht zulässig. Als Ansaatmischung für Rasenansaat ist standortheimisches Wildpflanzensaatgut von Spenderpflanzen aus den gleichen regionalen Herkunftsgebieten zu verwenden (z. B. Rieger-Hofmann-Saatgutmischung Nr. 1 „Blumenwiese“ oder Nr. 13 „Blumenrasen“ oder vergleichbar).																								
	Sportplatz	8	2	In der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz ist die Einrichtung von Sportanlagen zulässig.																								
		8	3	<p>Bäume 1. Ordnung: Hochstämme, 4 x verpflanzt, StU 18-20 cm</p> <p>Bäume 2. Ordnung: Hochstämme, 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm</p> <p>Bei Verwendung im Straßenraum/als Alleebaum ist die Gütebestimmung FFL zu beachten.</p> <table data-bbox="743 1608 1337 1935"> <tr> <td>Feld-Ahorn</td> <td>Acer campestre</td> </tr> <tr> <td>Spitz-Ahorn</td> <td>Acer platanoides</td> </tr> <tr> <td>Berg-Ahorn</td> <td>Acer pseudoplatanus</td> </tr> <tr> <td>Hainbuche</td> <td>Carpinus betulus</td> </tr> <tr> <td>Gemeine Esche</td> <td>Fraxinus excelsior</td> </tr> <tr> <td>Holzapfel</td> <td>Malus sylvestris</td> </tr> <tr> <td>Traubenkirsche</td> <td>Prunus padus</td> </tr> <tr> <td>Silber-Weide</td> <td>Salix alba</td> </tr> <tr> <td>Mandel-Weide</td> <td>Salix triandra</td> </tr> <tr> <td>Eberesche</td> <td>Sorbus aucuparia</td> </tr> <tr> <td>Winter-Linde</td> <td>Tilia cordata</td> </tr> </table> <p>Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,0 m²/Strauch</p> <table data-bbox="743 2056 1284 2085"> <tr> <td>Berberitze</td> <td>Berberis vulgaris</td> </tr> </table>	Feld-Ahorn	Acer campestre	Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Hainbuche	Carpinus betulus	Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Holzapfel	Malus sylvestris	Traubenkirsche	Prunus padus	Silber-Weide	Salix alba	Mandel-Weide	Salix triandra	Eberesche	Sorbus aucuparia	Winter-Linde	Tilia cordata	Berberitze	Berberis vulgaris
Feld-Ahorn	Acer campestre																											
Spitz-Ahorn	Acer platanoides																											
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus																											
Hainbuche	Carpinus betulus																											
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior																											
Holzapfel	Malus sylvestris																											
Traubenkirsche	Prunus padus																											
Silber-Weide	Salix alba																											
Mandel-Weide	Salix triandra																											
Eberesche	Sorbus aucuparia																											
Winter-Linde	Tilia cordata																											
Berberitze	Berberis vulgaris																											









Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				Roter Hartriegel Cornus sanguinea Haselnuss Corylus avellana Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna Europ. Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Liguster Ligustrum vulgare Heckenkirsche Lonicera xylosteum Schlehe Prunus spinosa Kreuzdorn Rhamnus cathartica Faulbaum Rhamnus frangula Grau-Weide Salix cinerea Schwarz-Weide Salix nigricans Korb-Weide Salix viminalis Schwarzer Holunder Sambucus nigra Wildrose Rosa canina Wolliger Schneeball Viburnum lantana Wasserschneeball Viburnum opulus
		8	4	Die Bepflanzung der Freiflächen muss spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode erfolgen.
		8	5	Sterben Pflanzen ab, die nach diesem Bebauungsplan zu erhalten waren, ist jeweils wieder an der selben Stelle oder im näheren Umkreis spätestens innerhalb eines Jahres Ersatz gleicher Art und Anzahl zu pflanzen.
		8	6	Für die vorgeschriebenen Anpflanzungen ist nur Pflanzgut zu verwenden, das die Anforderungen der Pflanzliste gemäß § 8.3 der Satzung erfüllt.
		8	7	Pro 2.100 m ² Gewerbegebietsfläche ist ein Baum 1. Ordnung gemäß § 8.3 zu pflanzen. Pro 900 m ² Gewerbegebietsfläche ist ein Baum 2. Ordnung gemäß § 8.3 zu pflanzen. Pflanzstandorte für Bäume sind vorrangig vor den Einfriedungen anzuordnen.
V 1		8	8	Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz Nr. 1 – Baufeldfreimachung im Winter
V 2		8	9	Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz Nr. 2 – Schutz von Vögeln und Fledermäusen bei Baumaßnahmen im Sommer
V 3		8	10	Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz Nr. 5 – Baumkontrolle von Bäumen mit Baumhöhlen oder Stammdurchmesser > 30 cm
CEF 1		8	11	Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz Nr. 1 – Ersatzquartiere bei Vorkommen von Fledermäusen oder Brutplatztreuen Vögeln mit Monitoring, wenn Tiere vorgefunden werden
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhal-	8	8	Zu erhalten sind gemäß Planzeichen die auwaldartigen Bereiche und Gehölzbestände, die der Ein- und Durchgrünung dienen.




Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen						
	tung von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Be- pflanzungen									
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäu- men, Sträuchern und sons- tigen Bepflanzungen – Ein- grünung Baugebiet	8	9	Für die Eingrünung Baugebiet sind Arten der Pflanzliste gemäß § 8.3 zu verwenden. Je Baugrundstück dürfen Zufahrten in der Eingrünung Baugebiet nur 7 m breit sein und müssen einen Min- destabstand untereinander von mindestens 30 m haben.						
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8	10	Es ist ein forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Aus- gleich auf Grundlage des Grünordnerischen Fachbeitra- ges mit Eingriffsbilanzierung, Kling Consult, 27. Februar 2015 zu erbringen. Bei allen Ausgleichsflächen hat der Nachweis der dingli- chen Sicherung als Ausgleichsfläche durch Grundbuch- eintrag o.ä. zu erfolgen. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den Ausgleichsflä- chen hat gemäß Grünordnerischen Fachbeitrag (Text und Plan) zu erfolgen. Die Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erreicht hat, auszuführen.						
		8	11	Für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen im Plangebiet ist eine detaillierte Ausführungsplanung (Frei- flächengestaltungsplan), eine ökologische Baubegleitung und ein Pflegekonzept erforderlich.						
		9	0	Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen						
		9	1	Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stell- plätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grund- stücksflächen zulässig.						
		10	0	Schutz gegen Umwelteinwirkungen						
		10	1	In den Gewerbegebieten mit Emissionsreduzierungen, der Fläche für Versorgungsanlagen („Energiezentrale“) und Freiflächen mit Emissionsreduzierungen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die einen pro Quadrat- meter Gewerbegebietsfläche abgestrahlten Immissions- wirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (LW“) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) wie folgt nicht überschreiten: <table border="1" data-bbox="746 1944 1406 2078"> <thead> <tr> <th>Gebiet</th> <th>immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m²</th> <th>Bezugsfläche [m²]</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Tagzeit</td> <td>Nachtzeit</td> </tr> </tbody> </table>	Gebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m ²	Bezugsfläche [m ²]		Tagzeit	Nachtzeit
Gebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A)/m ²	Bezugsfläche [m ²]								
	Tagzeit	Nachtzeit								

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen																												
				<table border="0"> <tr> <td><i>Gewerbegebiet GE 1*</i></td> <td>65</td> <td>50</td> <td>27.281</td> </tr> <tr> <td><i>Gewerbegebiet GE 2</i></td> <td>60</td> <td>40</td> <td>5.309</td> </tr> <tr> <td><i>Gewerbegebiet GE 3</i></td> <td>65</td> <td>44</td> <td>4.075</td> </tr> <tr> <td><i>Gewerbegebiet GE 4</i></td> <td>65</td> <td>50</td> <td>26.792</td> </tr> <tr> <td><i>Gewerbegebiet GE 5</i></td> <td>65</td> <td>45</td> <td>22.426</td> </tr> <tr> <td><i>Freifläche Süd</i></td> <td>65</td> <td>40</td> <td>20.917</td> </tr> <tr> <td><i>Freifläche Nord</i></td> <td>65</td> <td>50</td> <td>14.441</td> </tr> </table> <p><i>* mit Versorgungsfläche Elektrizität-Energiezentrale</i></p> <p>Beherbergungseinrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in den Gewerbegebieten GEr mit Emissionsreduzierungen 1 – 5 nicht zulässig.</p>	<i>Gewerbegebiet GE 1*</i>	65	50	27.281	<i>Gewerbegebiet GE 2</i>	60	40	5.309	<i>Gewerbegebiet GE 3</i>	65	44	4.075	<i>Gewerbegebiet GE 4</i>	65	50	26.792	<i>Gewerbegebiet GE 5</i>	65	45	22.426	<i>Freifläche Süd</i>	65	40	20.917	<i>Freifläche Nord</i>	65	50	14.441
<i>Gewerbegebiet GE 1*</i>	65	50	27.281																													
<i>Gewerbegebiet GE 2</i>	60	40	5.309																													
<i>Gewerbegebiet GE 3</i>	65	44	4.075																													
<i>Gewerbegebiet GE 4</i>	65	50	26.792																													
<i>Gewerbegebiet GE 5</i>	65	45	22.426																													
<i>Freifläche Süd</i>	65	40	20.917																													
<i>Freifläche Nord</i>	65	50	14.441																													
		10	2	<p>Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel hat nach den Berechnungsverfahren der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2: 1996)“ vom Oktober 1999 unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (mittlere Entfernungsminderung A_{div} entsprechend Punkt 7.1 der DIN ISO 9613-2) und einer Höhe der Emissionsquellen von 1,0 m über Gelände zu erfolgen. Die sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden zulässigen Orientierungswertanteile sind als Immissionsrichtwertanteile eines Betriebes am maßgeblichen Immissionsort zu betrachten.</p> <p>Ein Betrieb/Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Betrieb/Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten den jeweiligen Orientierungs-/Immissionsrichtwertanteil gemäß vorstehender Rahmen-/Rechenbedingungen nicht überschreitet.</p>																												
		10	3	<p>In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen soll von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachgewiesen werden, dass die jeweiligen Orientierungs-/Immissionsrichtwertanteile, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter den Rahmen-/Rechenbedingungen für die entsprechenden Teilflächen in der schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm des Bebauungsplanes ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Hierzu ist mit der Genehmigungsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens abzustimmen, z. B. auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV.</p>																												

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (2016 07) außerhalb des Prinz-Eugen-Parks zu verstehen. Lage und relative Höhe ausgewählter Immissionsorte sind Kap. 4.4 der Schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm zur Bauleitplanung Gewerbegebiet/Gewerbepark „Prinz-Eugen-Park“ der Stadt Günzburg (KC Projekt-Nr. 9658 45, Stand 30. November 2017) zu entnehmen.</p> <p>Für Immissionsorte innerhalb vorliegender Bauleitplanung „Prinz-Eugen-Park“ hat ein Nachweis der Verträglichkeit der Nutzungen im Rahmen des Genehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach den Vorgaben der TA Lärm vom 26. August 1998 zu erfolgen.</p>
		11	0	Baugestaltung
FD/SD/ PD		11	1	Im Plangebiet sind für Hauptgebäude und sonstige Nebenanlagen ausschließlich Flach-, Sattel- oder Pultdächer zulässig.
		11	2	<p>Grundstücks-Einfriedungen:</p> <p>Zu öffentlichen Verkehrsflächen gerichtete Einfriedungen dürfen nicht höher als 2 Meter sein und müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Hinterkante Fahrbahnrand/Gehweg aufweisen.</p>
		11	3	<p>Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an der Stätte der Leistung errichtet werden. Fremdwerbbeanlagen sind nicht zulässig. Die Buchstabengröße darf 0,8 m nicht überschreiten. Pro Gebäudefassade ist maximal ein Werbeschriftzug zulässig, der unterhalb der Attika des Dachabschlusses/des Dachfirstes liegen muss.</p> <p>Freistehende Werbeeinrichtungen dürfen folgende maximale Höhen nicht überschreiten: Pylone: 8 m Stelen: 5 m</p> <p>Unzulässig sind:</p> <p>Himmelstrahler (Skybeamer), Bildschirme sowie Bildprojektoren aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen, vollflächiges Anbringen von Folienbeklebungen, blinkende und bewegliche Werbung, Leuchtkästen. Vom Bildschirmverbot ausgenommen sind Preisanzeigen von Tankstellen.</p>

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
	Flurstück-Nr.		1	
	Flurstücksgrenze		2	
	Gebäudebestand		3	Haupt- und Nebengebäude
	vorhandene Wege und Straßen		4	
	Maßzahl in Meter		5	
			6	<p>Zum Schutz der Insektenfauna sollen Natrium-Dampflampen oder andere insektenschonende Lampen verwendet werden, eine Abstrahlung in den Nachthimmel soll durch eine obere Abdeckung (reduzierte Anlockwirkung) verhindert werden.</p> <p>Den Bauherren wird empfohlen, bei der Baugestaltung das Thema Vogelkollision zu berücksichtigen und aus tierökologischen Gründen bei der Beleuchtung des jeweiligen Geländes Lampen mit einem geringen Blauanteil zu verwenden.</p>
	Numerierung der Gebäude		7	Numerierung der Bestandsgebäude gemäß Masterplan der Vorhabenträgerin
 443.60	Höhenkote in Meter über Normal Null		8	Der Höhenbezugspunkt bezeichnet die Höhenlage des Fertigfußbodens von Gebäude 37
			9	Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen, Richtlinien und sonstigen Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Günzburg (Stadtbauamt, Schloßplatz 1, 89312 Günzburg) während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.
	Abgrenzung für private Grünflächen mit Zuweisung von Emissionskontingenten (IFSP)		10	Bezeichnung und Abgrenzung der privaten Grünflächen mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln gemäß Schallgutachten Gewerbegebiet/Gewerbepark „Prinz-Eugen-Park“
			11	Bei Aushubarbeiten anfallendes Bodenmaterial sollte bei geeigneten Rekultivierungsmaßnahmen wieder eingebaut werden. Ökologisch wertvolle Flächen, insbesondere wechselfeuchte Mulden und Senken sowie Feucht- und Nasswiesen sollen mit anfallendem Erdaushub verfüllt oder beeinträchtigt werden.

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen																
		12	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im amtlichen Überschwemmungsgebiet der Donau. Bei einem Hochwasser HQ100 kann hier kleinflächig in Geländesenken eine Wassertiefe > 1,0 m erreicht werden.</p> <p>Bei Einzelbauvorhaben, auch bei freigestellten oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich.</p>																
	Überschwemmungsgebiet	13	Amtliches Überschwemmungsgebiet HQ ₁₀₀ der Donau.																
	Auwaldartiger Bestand	14	Auwaldartiger Bestand gemäß Vegetationskartierung aus 2003/2006-8																
		15	<p>Aus dem Vorgängerbebauungsplan VEP Nr. 2.3 resultierende Ausgleichsverpflichtungen (Umsetzung gemäß Durchführungsvertrag zum VEP Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“) werden zu 50 % dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Es handelt sich um folgende Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Forstausgleich: Gemarkung Günzburg, Flur-Nr. 3946, 3945 und 3944 (Teilflächen) – Naturschutzfachlicher Ausgleich: Gemarkung Günzburg, Flur-Nr. 3944 und 3945 (Teilflächen); die Restflächen sind im FFH-Gebiet „Bremmental“ nachzuweisen (Nachweis über städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Grundstücksbesitzer sowie dingliche Sicherung als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag) <p>Der erforderliche Forstausgleich (Flurstücke 836 und 960, Gemarkung Limbach) wurde vollständig erbracht und mit Stand vom 15.05.2017 von der Forstbetriebsgemeinschaft Günzburg-Krumbach e.V. bestätigt.</p>																
	Grenze des Plangebiets des angrenzenden Bebauungsplanes	16	<p>Angrenzender Bebauungsplan im Prinz-Eugen-Park-Gelände mit Bezeichnung</p> <p>Maßgebend ist die Außenkante des verwendeten Planzeichens</p>																
<table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>5</td><td>6</td></tr> <tr><td>7</td><td>8</td></tr> </table>	1	2	3	4	5	6	7	8	Erläuterung der Nutzungsschablone	17	<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung</td> <td style="width: 50%;">Oberkante Gebäude in Meter über NN</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl als Höchstmaß</td> <td>Geschossfläche als Höchstmaß</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</td> <td>zulässige Dachform</td> </tr> <tr> <td>Bauweise</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung	Oberkante Gebäude in Meter über NN	Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossfläche als Höchstmaß	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	zulässige Dachform	Bauweise	-
1	2																		
3	4																		
5	6																		
7	8																		
Art der baulichen Nutzung mit Bezeichnung	Oberkante Gebäude in Meter über NN																		
Grundflächenzahl als Höchstmaß	Geschossfläche als Höchstmaß																		
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	zulässige Dachform																		
Bauweise	-																		
		18	Im überplanten Bereich sind Bodendenkmäler zu vermuten, da sowohl im Bereich der ehemaligen Kaserne als auch umliegend wiederholt Fundgut zu Tage getreten ist. In der weiteren Umgebung des Planungsumgriffs																

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
				<p>sind römische Siedlungsplätze bekannt (D-7-7527-0196, D-7-7527-0145, D-7-7527-0191); eine Römerstraße verläuft in der Nähe.</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Thierhaupten wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.</p>



Stadt Günzburg



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.3 B „GEWERBEGEBIET PRINZ- EUGEN-PARK“

STADT GÜNZBURG

**ENDFASSUNG:
23. JANUAR 2018**

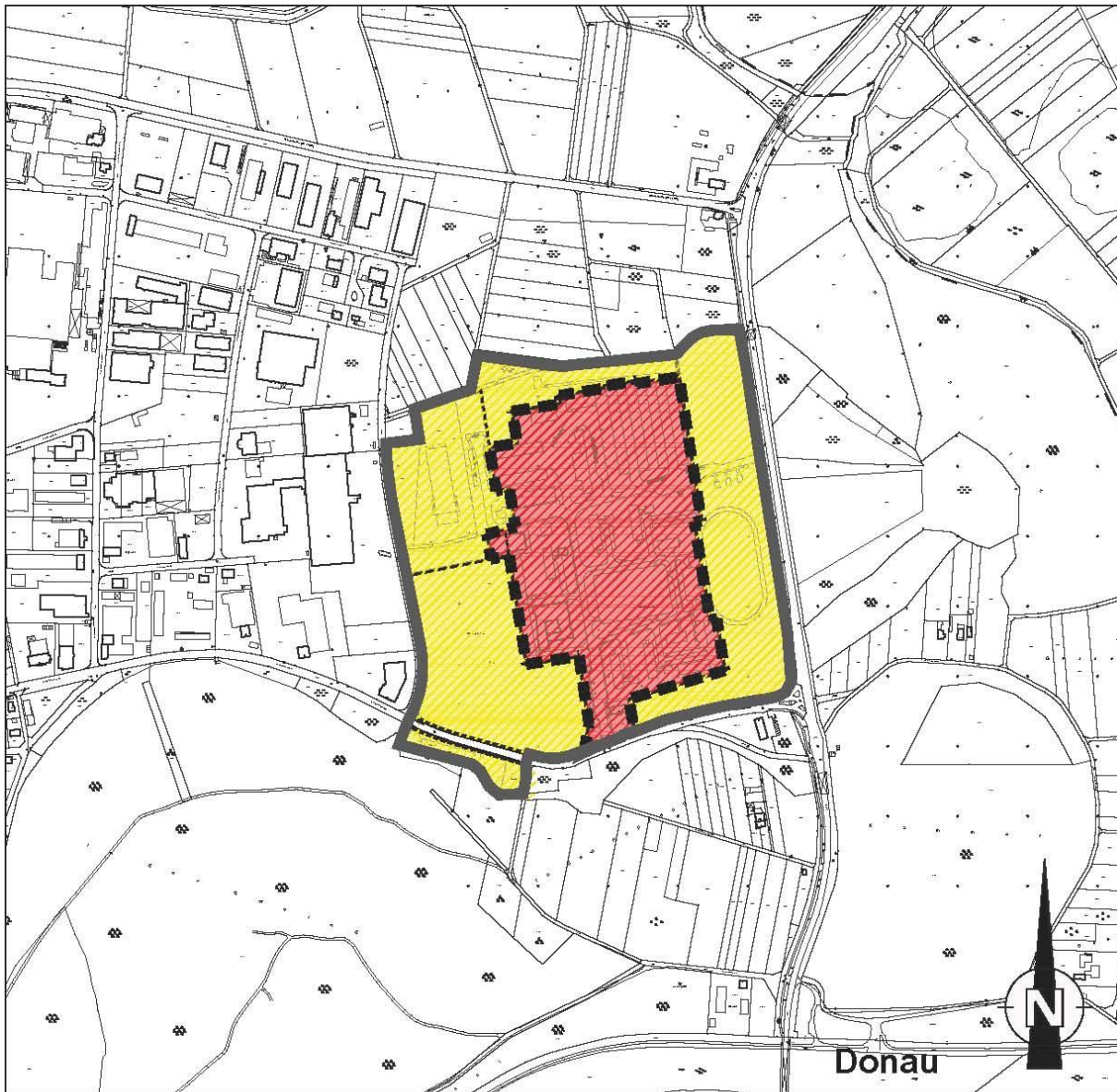
PROJEKT-NR. 9658 05


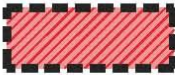

Inhaltsverzeichnis

I	Übersichtslageplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	4
II	Senkrechtluftbild	5
III	Begründung	6
1	Aufstellungsverfahren	6
1.1	Rechtsgrundlage	6
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss	6
1.3	Bebauungsplanvorentwurf	6
1.4	Bebauungsplanentwurf	7
1.5	Bebauungsplanentwurf	7
1.6	Satzungsbeschluss	8
2	Lage, Größe und Bestand im Plangebiet und seiner Umgebung	8
3	Einfügung in die Bauleitplanung	9
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	9
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	9
3.2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“	9
3.2.2	Benachbarte Bebauungspläne	10
3.3	Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“	10
3.4	Planungsalternativen	11
4	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	12
4.2	Regionalplan Region Donau-Iller (15)	13
5	Bestand	14
5.1	Bestand innerhalb des Plangebietes	14
5.2	Bestand außerhalb des Plangebietes	14
6	Städtebauliche und ortsplanerische Aspekte	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Gestalterische Anforderungen	17
7	Erschließung	18
8	Immissionsschutz	18
8.1	Schallschutz	18
8.2	Luftschadstoffe	20
8.3	Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung	20
9	Hochwasserschutz/Retentionsvolumenausgleich	21
10	Altlasten/Baugrund/Bodenschutz	23
11	Schutzgebiete/spezieller Artenschutz/Natura 2000	24
11.1	Schutzgebiete, Natura 2000- und Biotopflächen	24
11.2	Belange des speziellen Artenschutzes nach FFH-RL, VS-RL und BNatSchG	25
12	Grünordnung und Naturschutz	28
12.1	Grünordnerisches Konzept	28
12.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Ausgleich von Verlust von Waldflächen nach Waldrecht	30
13	Bodendenkmalschutz	33
14	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	34
15	Ver- und Entsorgung	35
16	Umweltbericht	36

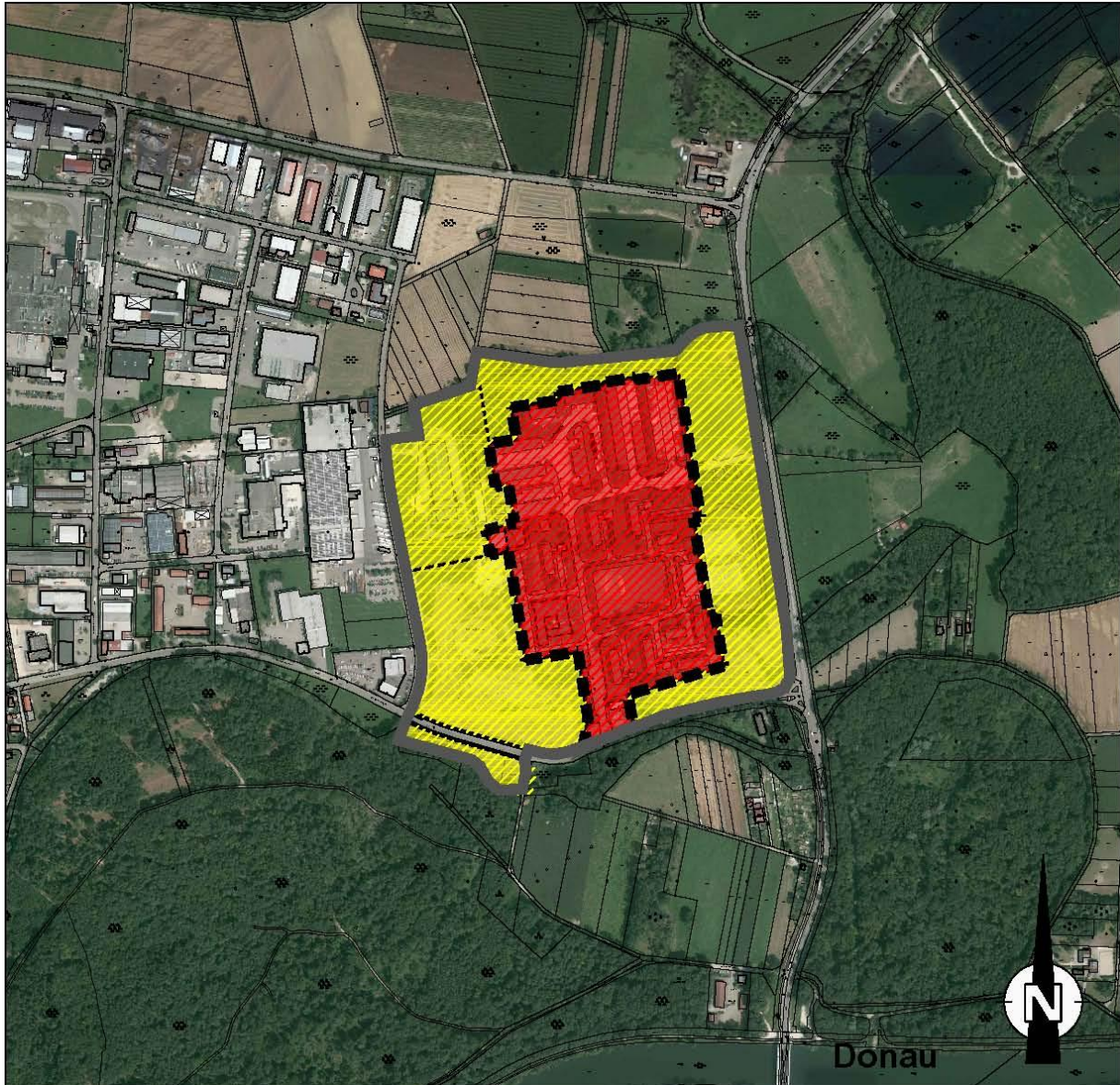
17	Planungsstatistik	37
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	37
IV	Anlagen	38
V	Verfasser	38




I Übersichtslageplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



-  Gelände "Prinz-Eugen-Park"
-  Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a "Gewerbepark Prinz-Eugen-Park"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2.3 b "Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park"

II Senkrechtluftbild



-  Gelände "Prinz-Eugen-Park"
-  Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a "Gewerbepark Prinz-Eugen-Park"
-  Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2.3 b "Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park"

III Begründung

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach den Rechtsvorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15. 7. 2014.

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung/Aufstellungsbeschluss

Für das ehemalige Militärgelände der Prinz-Eugen-Kaserne im Norden der Stadt Günzburg existiert seit 2008 der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“. Dieser Bebauungsplan hat zum Ziel, unter teilweiser Einbeziehung des Gebäudealtbestandes eine multifunktionale Nutzung als Prinz-Eugen-Park (PEP) bauplanungsrechtlich zu sichern (multifunktionaler Freizeit-, Sport-, Entertainment- und Schulungspark). Dafür wurden großflächige Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung und in geringerem Umfang Gewerbegebiete festgesetzt.

Nachdem sich dieses Vorhaben als nur teilweise realisierbar erwiesen hat, im Gebiet aber eine starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen besteht, soll das Baurecht für den gesamten Bereich des Prinz-Eugen-Park in eine allgemeine gewerbliche Nutzung umgewandelt werden. Hierzu ist der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan zu ändern und insofern aufzuheben.

In der Stadtratssitzung vom 17. September 2012 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2.3 II „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ gefasst. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan im maßgeblichen Bereich zu ändern.

1.3 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung des Stadtrates vom 17. September 2012 wurde beschlossen, dem Bebauungsplanvorentwurf mit Festsetzung großflächiger Gewerbegebiete und einer der gewerblichen Nutzung angepassten öffentlichen Erschließung zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 8. Januar 2013 bis 8. Februar 2013 statt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 7. Januar 2013 bis 8. Februar 2013 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat sich gezeigt, dass die Realisierung der öffentlichen Erschließungsstraßen im Gebiet zu sehr hohen infrastrukturellen Folgekosten führen würde. Mit dem Neubau der Straßen hätte das größtenteils noch aus der Zeit der militärischen Vornutzung stammende funktionsfähige Netz an Ver- und Entsorgungsanlagen komplett neu hergestellt werden müssen.

Um den finanziellen Aufwand für den Eigentümer des PEP-Areals, die TPP Projektentwicklungsgesellschaft mit Sitz in Günzburg, zu minimieren, wurde vorgesehen, das Plangebiet aufzuteilen. Der zentrale Bereich mit vorhandenem Gebäudebestand, der bereits langjährig insbesondere für gewerbliche Zwecke zwischengenutzt wird, sollte als Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ weitergenutzt werden. Für die randlichen Bereiche des PEP-Areals, die entlang bestehender öffentlicher Straßen liegen, sollte der Bebauungsplan (Angebotsbebauungsplan) „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ aufgestellt werden. Zielrichtung für das PEP-Gelände sollte weiterhin die bauplanungsrechtliche Sicherung einer gewerblichen Nutzung sein, wobei für den Bereich des Gewerbeparks eine solche Nutzung weitgehend auf den vorhandenen Gebäudebestand festgeschrieben ist. Im Nordwesten des PEP-Areals war entsprechend dem Vorgängerbebauungsplan ein Sondergebiet für Energienutzungen (Heizkraftwerk, Pelletsproduktion usw.) vorgesehen.

In der Stadtratssitzung vom 9. Dezember 2013 wurde die Aufteilung des Geltungsbereiches in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren auf Grundlage eines vom Vorhabenträger TPP Projektentwicklungsgesellschaft vorgelegten Lageplanes beschlossen.

1.4 Bebauungsplanentwurf

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes für den Bebauungsplan Nr. 2.3 b (bisher Nr. 2.3 II) hat sich herausgestellt, dass die im nordwestlichen Teil vorgesehene Sondergebietsnutzung „Energie“ nicht ausreichend konkret ist, um bereits in einer verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich geregelt zu werden. Deshalb wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b nochmals unterteilt, für den nordwestlichen Teil soll der Bebauungsplan Nr. 2.3 c „Energie Prinz-Eugen-Park“ aufgestellt werden. Diese Auftrennung ermöglicht eine zeitlich von der Gewerbegebietsentwicklung entkoppelte Bearbeitung der Thematik „Energie“. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2.3 b wurde dafür im Nordwesten verkleinert.

In der Bauausschusssitzung vom 10. September 2015 wurden die Entwürfe der Bebauungspläne Nr. 2.3 a und 2.3 b gebilligt und die Aufteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b durch Aufstellung eines zusätzlichen Bebauungsplanes Nr. 2.3 c angekündigt.

Zwischenzeitlich ist das im Bebauungsplan Nr. 2.3 c vorgesehene Biomasseheizkraftwerk aufgrund von Änderungen des EEG nicht mehr realistisch. Es wurde daher vereinbart, die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 2.3 c – wie ursprünglich vorgesehen – im Bebauungsplan Nr. 2.3 b zu belassen.

1.5 Bebauungsplanentwurf

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat ergeben, dass insbesondere zu den Themen Maß der baulichen Nutzung, Schallimmissionsschutz, spezieller Artenschutz und Werbeanlagen eine Konkretisierung bestehender Festsetzungen bzw. die Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan erforderlich ist.

Der in diesen Themen ergänzte Bebauungsplan wird daher als 2. Entwurf nochmals öffentlich ausgelegt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit gegeben, sich zu den geänderten/ergänzten Festsetzungen zu äußern.

1.6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Günzburg hat am 19. Februar 2018 den Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ als Satzung beschlossen.

2 Lage, Größe und Bestand im Plangebiet und seiner Umgebung

Das ca. 16,3 ha umfassende Plangebiet (Gesamtareal Prinz-Eugen-Park: ca. 27,9 ha) liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Günzburg, nördlich der Donau und östlich des bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungspläne 2.1 „Industriegebiet Donauried“ und 2.2 „Gewerbegebiet östlich der Heidenheimer Straße“). Es handelt sich als Konversionsfläche um einen Teilbereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft Prinz-Eugen-Kaserne.

Das ehemalige Kasernenareal wird von drei öffentlichen Straßen umschlossen, im Osten von der Bundesstraße B 16, im Süden von der Lochfelbenstraße und im Westen von der Max-Planck-Straße. Das Plangebiet ist so abgegrenzt, dass eine Erschließung über die öffentlichen Straßen Lochfelbenstraße und Max-Planck-Straße möglich ist.

Innerhalb des Prinz-Eugen-Parks umfasst das Plangebiet vor allem die Bereiche, die nicht durch vorhandenen Gebäudebestand aus der militärischen Vornutzung geprägt sind. Das Plangebiet lässt sich wie folgt gliedern:

- Westen: abgeschobene Fläche (im Bereich mit abgerissenen Gebäuden zur Errichtung des ursprünglich vorgesehenen Feriendorfes mit Teich) und Gebäudealtbestand (im nördlichen Teil)
- Osten: Sportanlagen (Sandbahn, Sportplätze) im Osten, eine abgeschobene Fläche (ehemals auwaldartiger Bestand) im Südosten und grüne Freifläche im Nordosten.
- Norden: Bereich mit Wald und Grünflächen mit Feldgehölzentwicklung, Versickerungsmulden
- Südwestliche Ecke, südlich der Lochfelbenstraße: bisher als Parkplatzfläche genutzter, aufgefüllter Bereich.

Das Plangebiet ist nahezu eben (durchschnittliche Geländehöhe ca. 443 m) und in Teilbereichen durch Waldflächen und Gehölzbestände eingegrünt.

Randlich grenzen an das Plangebiet folgende Nutzungen an:

- Im Westen jenseits der Max-Planck-Straße großflächig Gewerbegebiete
- Im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Süden jenseits der Lochfelbenstraße Wald und landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Osten jenseits der B 16 Wald und landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Plangebiet umfasst die randlichen Flächen des ehemaligen Kasernenareals. Die inneren, zentral gelegenen Flächen sind Plannutzungsgegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“.

Die vom Plangebiet umgrenzten Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ werden aktuell wie folgt genutzt:

Mit wenigen Ausnahmen ist der ehemalige militärische Gebäudebestand erhalten, die innere Verkehrserschließung ist unverändert. Die einzelnen Gebäude im Plangebiet sind

teilweise vermietet und werden für kleingewerbliche Nutzungen (z. B. Kfz-Handwerk, Lagerfläche usw.) und als Energiezentrale genutzt. Die vor allem im südlichen Teil des Plangebietes angeordneten ehemaligen militärischen Mannschaftsunterkünfte sind teilweise ungenutzt, teilweise findet hier gewerbliche Beherbergung (z. B. Hostel) statt. Auf Freiflächen im Plangebiet finden sporadisch Freizeitveranstaltungen statt (Konzerte usw.). Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ weist noch einen umfangreichen Altbaumbestand sowie größere, teilweise auwaldartige Gehölzbestände auf und ist somit intensiv durchgrünt.

3 Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Günzburg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. In diesem Flächennutzungsplan ist das gesamte Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne und damit auch das Plangebiet entsprechend dem bisher bestehenden Baurecht als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Prinz-Eugen-Park bzw. Grünfläche/Wald dargestellt.

Die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Daher führt die Stadt Günzburg für das Plangebiet ein entsprechendes Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) durch. Nach der Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

Die Umgebung der ehemaligen militärischen Liegenschaft ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Norden als „Gewerbliche Bauflächen“ (G) sowie im Westen als „Gewerbegebiete“ (GE) und „Industriegebiete“ (GI) dargestellt. Im Osten verläuft die überregionale Verkehrsanbindung der B 16 sowie im Süden die Gemeindeverbindungsstraße Lochfelbenstraße.

Südlich der Gemeindeverbindungsstraße Lochfelbenstraße ist der Donauauwald als Überschwemmungsgebiet, Bannwaldvorschlag und Biotopfläche dargestellt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

3.2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“. Diesem Bebauungsplan lag eine städtebauliche Entwicklungsvorstellung zur Realisierung einer multifunktionalen Freizeit-, Sport-, Entertainment- und Schulungsnutzung auf den Flächen der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne zugrunde. Dementsprechend ist im Plangebiet großflächig eine Sondergebietsnutzung festgesetzt. Dies gilt auch für die vorgesehene Einrichtung eines Biomasse-Heizkraftwerks.

Im nördlichen Bereich ist entsprechend der ursprünglichen Vorhabenkonzeption auch Gewerbegebiet festgesetzt. Die baulichen Nutzungen sind eingerahmt durch Festsetzungen von Wald- und Grünlandflächen.

Das Vorhaben hat sich nur als teilweise realisierbar erwiesen, vereinbarte Durchführungszeiträume sind bereits verstrichen.

3.2.2 Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan „2.1 Industriegebiet Donauried“

Westlich des Geländes Prinz-Eugen-Park liegt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2.1 „Industriegebiet Donauried“ (Inkrafttreten: 20. Juli 1979).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 grenzt mit der Max-Planck-Straße an die Westgrenze des Geländes Prinz-Eugen-Park an. Er weist in der westlichen Nachbarschaft der ehemaligen Kaserne ein Gewerbegebiet mit folgenden Festsetzungen aus:

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO
- max. 3 Vollgeschosse
- max. Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- max. Geschossflächenzahl (GFZ): 2,0
- offene Bauweise mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m
- west-ost-verlaufender Streifen mit einer Breite von 10 m im Süden des Geltungsbereiches parallel zur Lochfelbenstraße mit einer Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen (max. 468,00 m ü. NN an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, max. 470,67 m ü. NN an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wegen Richtfunkstrecke in Richtung Funkturm auf dem Gelände des Prinz-Eugen-Parks).

Bebauungsplan Nr. 2.2 „Gewerbegebiet östlich der Heidenheimer Straße“

Westlich des o. g. Bebauungsplanes Nr. 2.1 schließt sich das Bebauungsplangebiet 2.2 „Gewerbegebiet östlich der Heidenheimer Straße – 3. Änderung“ (Inkrafttreten: 4. Mai 1999) mit folgenden Festsetzungen an (Auszüge):

- Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO, Gewerbegebiet mit Einschränkungen (Schallschutz (GE-RED.), Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- max. 2 Vollgeschosse
- max. Traufhöhe 9,0 m
- max. GRZ: 0,8 (GE) bzw. 0,4 (MI)
- max. GFZ: 1,6 (GE) bzw. 0,8 (MI)
- offene Bauweise

3.3 Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“

Die im Gelände Prinz-Eugen-Park rechtskräftig festgesetzte multifunktionale Vorhabenplanung mit Sondernutzungen hat sich als nicht durchführbar erwiesen. Gleichzeitig liegen diverse Anfragen von Gewerbebetrieben aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet vor, die nach Erweiterungsflächen suchen. Um den Bedarf an Gewerbeflächen in räumlicher Nähe zu diesen Gewerbebetrieben decken zu können, soll im gesamten Gelände Prinz-Eugen-Park eine gewerbliche Nutzung festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ stellt planungsrechtlich die städtebaulich verträgliche Umrandung des zentralen Teil des Geländes Prinz-Eugen-Park mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ dar.

Ziel der beiden parallel geführten Bebauungsplanverfahren ist, im Gewerbepark die analog zur bisherigen Situation vorhandenen Gebäudebestand gewerblich weiter- und umzunutzen und zugleich eine verträgliche Umrahmung dieses Gewerbeparks mit Erweiterungsflächen für die Gewerbebetriebe im Westen des Prinz-Eugen-Areals zu schaffen.

Die ursprünglich vorgesehene Nutzung des südwestlichen Bereiches als Feriendorf ließ sich nicht realisieren. In diesem Bereich entsteht Erweiterungspotential für die westlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetriebe. Dies ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle und immissionsschutzfachlich verträgliche Nutzung der bereits abgeschobenen Fläche.

Die im Norden und Osten bestehenden auwaldartigen Baumbestände werden als Grünflächen erhalten und dienen als Ortsrandeingrünung in diese Richtungen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ sind konkret folgende Nutzungen vorgesehen:

Im Westen bzw. Südwesten bis zur Lochfelbenstraße und im Südosten entlang der Lochfelbenstraße weist der Bebauungsplan Gewerbeflächen aus.

Auf der Fläche im Osten besteht eine Sportanlage (Paintball-Gelände). Entsprechend setzt der Bebauungsplan diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Im Ostteil besteht eine Wiesenfläche. Hier setzt der Bebauungsplan die Fläche ebenfalls als private Grünfläche fest.

Der Nordteil wird künftig als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche und wasserwirtschaftliche Retentionsfläche genutzt.

Die Fläche südlich der Lochfelbenstraße (ursprünglich Parkplatz) wird künftig als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche und wasserwirtschaftliche Retentionsfläche sowie zum Forstausgleich genutzt.

Aufgrund des bestehenden Straßennetzes ist das Plangebiet durch die Lochfelbenstraße im Süden und die Max-Planck-Straße im Westen ausreichend verkehrlich erschlossen. Eine direkte Zufahrt von der B 16 in das Plangebiet im Osten ist nicht mehr vorgesehen.

3.4 Planungsalternativen

Ein alternativer Standort für das Gewerbegebiet und den Gewerbepark Prinz-Eugen-Park liegt aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der o. g. planungsrechtlichen Vorgaben nicht vor.

Die Gründe, warum der Bebauungsplan wie vorliegend ausgearbeitet wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Für das gesamte Gelände Prinz-Eugen-Park besteht bereits Baurecht.

- Das ursprüngliche multifunktionale Vorhaben Prinz-Eugen-Park lässt sich in der vorgesehenen Form nicht realisieren.
- Im Umfeld des Geländes Prinz-Eugen-Park sind bereits Gewerbegebiete vorhanden.
- Aus den umliegenden Gewerbegebieten liegen Anfragen nach gewerblichen Erweiterungsflächen im Gelände Prinz-Eugen-Park vor.
- Mit einer gewerblichen Nutzung im Gelände Prinz-Eugen-Park erfolgt eine Konzentration von Gewerbegebieten in diesem Bereich des Stadtgebietes.
- Das Gelände Prinz-Eugen-Park liegt verkehrsgünstig an das überörtliche Straßennetz angebunden.
- Aufgrund der vorhandenen Straßen sind bereits alle erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen im Gelände Prinz-Eugen-Park vorhanden (Straßen, Sparten).

4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

Folgende, nicht flächenbezogene Ziele und Grundsätze sind für die Bauleitplanung zu beachten (Anpassungspflicht):

- Grundsatz/Ziel 3.3:
Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf lächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- Grundsatz 7.1.1:
Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- Ziel 3.2:
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Ziel 1.1.2 Abs. 2:
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- Grundsatz/Ziel 7.1.6 Abs. 1 und 2:
Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.
- Grundsatz 7.2.5:
Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
 - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
 - Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
 - Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt

werden.

- Grundsatz 1.4.1:
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.
- Grundsatz 2.2.2:
Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- Grundsatz 4.4 Abs. 1 und 2:
Das Radwegenetz soll erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
- Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden.
- Ziel 6.2.1:
Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

4.2 Regionalplan Region Donau-Iller (15)

Der Regionalplan der Region Donau-Iller enthält für das Gelände Prinz-Eugen-Park folgende Darstellungen:

In Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplanes ist der Bereich der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne als bestehende Baufläche (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche) gekennzeichnet. Das benachbarte Gewerbegebiet Donauried ist ebenfalls als bestehende Nutzung (gewerbliche Baufläche) dargestellt.

Südlich angrenzend an das Gewerbe- und Kasernenareal schließt sich im Regionalplan der als „regionaler Grünzug“ ausgewiesene Freiraumbereich des Donautals zwischen Erbach (Baden-Württemberg) – Neu-Ulm und Günzburg an (Ziel B 4.2 RP). Das Plangebiet liegt somit nicht innerhalb des regionalen Grünzuges. Mit dem Ziel des regionalen Grünzuges soll ein Zusammenwachsen der Siedlungseinheiten verhindert werden in dem Bereich des Donautals zwischen Erbach und Günzburg, der ohnehin schon dicht besiedelt ist und weiterhin unter einem erheblichen Siedlungsdruck steht.

Folgende nicht flächenbezogene Ziele des Regionalplanes treffen auf das Plangebiet zu:

- Ziel B I 1.3: Die noch vorhandene naturnahe Landschaftsstruktur in den Tälern soll sichergestellt werden. Insbesondere sollen die Hangleiten einschließlich der Hangkante von einer Bebauung grundsätzlich freigehalten werden.
- Ziel B I 4.4: Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen soll angestrebt werden. Ortsränder und neue Baugebiete sollen durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden.
- Ziel B I 4.6: Überschwemmungsgebiete sollen auch im Siedlungsbereich grundsätzlich als Freiflächen erhalten werden.
- Ziel B II 1.4: Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende

- Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- Ziel B XI 5.1: Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sollen als Rückhalteräume soweit wie möglich erhalten werden.
 - Ziel B I 1.2: Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild der Region sollen möglichst vermieden werden.
 - Ziel B IV 2.6: Im Mittelbereich Günzburg/Leipheim soll insbesondere im südlichen Teil auf eine Steigerung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungsbereich hingewirkt werden. Dabei soll auf eine Ergänzung der Branchenstruktur im produzierenden Gewerbe hingewirkt werden.
 - Ziel B V 1.6: Im regionalen Arbeitsmarkt Günzburg ist auf eine Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten für Berufe des produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsbereiches hinzuwirken. Außerdem soll auf einen Abbau der saisonalen Arbeitslosigkeit hingewirkt werden.

5 Bestand

5.1 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Gelände ist weitgehend eben und vor allem im Norden und Osten durch Baumbestand ein- und durchgegrünt (ehemaliges Tarngrün). Im Osten besteht eine Zufahrt zur B 16.

Von dem ursprünglichen Gebäudebestand wurden zwischenzeitlich diverse Gebäude abgerissen. Dies gilt insbesondere für den Bereich im Südwesten, wo bisher eine Freizeitanutzung mit Ferienhaussiedlung an einer Seefläche vorgesehen war. Der Bebauungsplan gibt den aktuellen Bestand an Gebäuden wieder.

5.2 Bestand außerhalb des Plangebietes

Südlich des Plangebietes schließt sich der großflächige Waldbestand des Donau-Auwaldes an (NATURA 2000-Gebiet und Erholungswald gemäß Waldaktionsplan, Stufe I). Im Osten, jenseits der B 16 sowie nördlich befinden sich z. Z. parkartige, landwirtschaftliche Nutzflächen, die z. T. auch beweidet werden. Im Westen, westlich der Max-Planck-Straße, befindet sich das bebaute Gewerbegebiet „Donauried“ der Stadt Günzburg. Direkt benachbart zum Plangebiet befinden sich dort ein Autohaus sowie eine große Betriebseinrichtung zur Lebensmittelproduktion und deren Logistik.

Das Plangebiet umschließt den zentralen Teil des Geländes Prinz-Eugen-Park. Hier ist der ehemalige militärische Gebäudebestand nahezu vollständig erhalten. Angestrebtes städtebauliches Ziel ist die Weiternutzung dieses Gebäudebestandes als „Gewerbepark“.

6 Städtebauliche und ortsplanerische Aspekte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Baugebiete allgemein

Im Plangebiet soll überwiegend Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entwickelt werden. Um die unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen in einer städtebaulich verträglichen Weise zu strukturieren, wird das Plangebiet in fünf Gewerbegebiete (GE 1-5) unterteilt. Der bestehende Sportplatz im Osten sowie der nördlich angrenzende Freibereich wird als Grünfläche festgesetzt. Eine Gewerbegebietsentwicklung ist mit Ausnahme einer bereits baurechtlich genehmigten Paintball-Anlage hier vorerst nicht vorgesehen, nachdem für diese Flächen künftig keine öffentliche Erschließung besteht. Im Südwesten, südlich der Lochfelbenstraße sowie im Norden werden private Grünflächen als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt.

Waldflächen werden im Plangebiet nicht mehr festgesetzt. Dadurch werden mögliche Konflikte einer gewerblichen Nutzung mit einer angrenzenden forstlichen Nutzung vermieden. Die entfallenden Waldflächen werden extern ausgeglichen.

Zulässigkeit von Nutzungen

Die fünf Gewerbegebiete sind hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen differenziert. Grundsätzlich zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen. Dadurch können schalltechnische Konflikte innerhalb des Plangebietes und zum zentral gelegenen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ vermieden werden.

Die grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen, um schalltechnische Konflikte mit dem „klassischen“ Gewerbenutzungen im Plangebiet zu vermeiden.

Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen im GE 2 dient der Erhaltung eines geordneten städtebaulichen Erscheinungsbildes im Nahbereich zur Lochfelbenstraße.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt im Rahmen der planerischen Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für die festgesetzten Gewerbegebiete (1-4) im Geltungsbereich.

Wegen der verkehrsgünstigen Lage soll im GE 3 unmittelbar am Kreuzungsbereich B 16/ Lochfelbenstraße eine Tankstellennutzung ermöglicht werden. Aus diesem Grund sind Tankstellen im übrigen Plangebiet sowie im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ ausgeschlossen, um eine Überversorgung in den Plangebietes zu verhindern. Aus Gründen des Schallschutzes ist für die Tankstelle nur ein Tagbetrieb möglich.

Selbständiger Einzelhandel ist im Plangebiet ausgeschlossen, um an dieser Stelle des Stadtgebietes eine aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Entwicklung eines Einzelhandelschwerpunktes zu unterbinden. Zulässig sind lediglich produzierenden Gewerbebe-

trieben zu- und untergeordnete Verkaufsflächen. Der Ausschluss des Einzelhandels entspricht den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Günzburg. Mit den Regelungen zum Einzelhandel ist im GE 3 die Errichtung eines Tankstellenshops mit Sortimenten wie Reisebedarf, Zeitschriften, Autozubehör usw. zulässig.

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Günzburg ist es, im Plangebiet den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten für produzierende und handwerkliche Betriebe zu sichern. Die Stadt Günzburg weist einen Mangel an freien Gewerbeflächen auf. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Gewerbeflächenangebotes für produzierende und handwerkliche Nutzungen ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten an diesem verkehrlich durch die B 16 gut erschlossenen Gebiet erforderlich. Dadurch bleiben auch Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen „klassischen“ Gewerbenutzungen im Plangebiet erhalten.

Durch die Funktion der Stadt Günzburg als Mittelzentrum, hat die Sicherung und Entwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen in Günzburg hohe Bedeutung. Produzierende und handwerkliche Betriebe leisten zur Sicherung qualifizierter Arbeitsplätze einen wesentlichen Beitrag. Arbeitsplatzdichte und der Anteil qualifizierter Arbeitsplätze liegen dabei in der Regel im „klassischen“ Gewerbe deutlich höher als bei Vergnügungsstätten.

Der Standort des Plangebietes im nördlichen Stadtgebiet von Günzburg nimmt in der Stadtentwicklung gegenüber anderen Standorten die Funktion eines „klassischen“ Gewerbebestandes mit großflächigen Gewerbenutzungen wahr. Der Ausschluss einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet dient dem Schutz des knappen Flächenangebotes für produzierendes Gewerbe und Handwerk vor konkurrierenden Nutzungen. Die Standortbedingungen für produzierendes Gewerbe und Handwerk an dem vorhandenen Gewerbebestandort werden dadurch gesichert und eine Veränderung des Gebietscharakters vermieden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist dabei auch erforderlich, da insbesondere bei Spielhallen durch höhere Flächenerträge die Gefahr einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges besteht, die zu einer Verdrängung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben führen kann.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient schließlich auch zum Schutz vor „Trading-Down-Effekten“.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept geht von einem klassischen Gewerbegebiet aus mit Gebäudehöhen, wie sie gewerblicherseits nachgefragt werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten 1-5 orientiert sich bei der Grundflächenzahl an der Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Dies ermöglicht eine maximale Ausnutzung der Flächen in einem bereits baulich vorgeprägten Bereich. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und die Berechnung des Retentionsraumausgleichs sind auf diesen maximalen Wert hin ausgelegt.

Um die Erschließungskosten zu reduzieren wurden auf Wunsch des Projektentwicklers die Geschossflächen auf das Maß reduziert, das bei Grundstückskaufinteressenten konkret nachgefragt wird. Folge davon ist, dass es bei Bauanträgen beim Maß der baulichen Nutzung keine Befreiungen geben kann. Sollte eine höhere Geschossfläche gewünscht werden, müsste der Bebauungsplan dementsprechend geändert werden. Eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine niedrige absolute Geschossfläche sind kein Widerspruch innerhalb eines Gewerbegebietes, da für diese Flächen z. B. aus dem Logistiksektor Nachfrage besteht. Eine Nachverdichtungsmöglichkeit mittels Bebauungsplanänderung ist daher konzeptionelles Element dieser Planung.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Meter ü. NN festgesetzt, um die in Gewerbegebieten zu erwartenden Sonderbebauungen (z. B. Gewerbehallen) von bis zu 13 m Gebäudehöhe zu ermöglichen. Die Oberkante baulicher Anlagen ist definiert als Dachfirst bei Satteldächern oder Schnittpunkt des höchstgelegenen Bereiches der Dachhaut mit der Wandaußenseite/des oberen Abschlusses einer Attika bei Flachdächern. Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenkote 443,60 m ü NN, die der Höhe des Fertigfußbodens des Gebäudes 37 entspricht. Die Dichte der Bebauung ist durch die Festsetzung von zulässigen absoluten Geschossflächen in den GE 1-5 konkretisiert worden. Niedrige absolute Geschossflächen führen dabei im Wesentlichen zu einer eingeschossigen Bauweise, wie sie für Gewerbegebiete typisch ist.

Von Kaufinteressierten gibt es Wünsche, einen Bürotrakt zweigeschossig zu bauen bzw. in einer Halle ein Galeriegeschoss einzufügen. Dies legt nahe, für eine begrenzte Fläche eines Gewerbegebietes eine Zweigeschossigkeit zuzulassen. Dadurch ändert sich nichts an den festgesetzten Obergrenzen der Geschossflächen, sondern lediglich an der Verteilung dieser Flächen.

Gemäß Bayerischer Bauordnung (Art. 83 BayBO vom 24.07.2007 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 BayBO 1997) sind Vollgeschosse Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Folglich sind Galeriegeschosse in gewerblichen Bauten in der Regel Vollgeschosse. Ferner ist gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO`90 die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Für die Galeriegeschosse (teilweise umschlossene und überdeckte Flächen) wird klarstellend festgesetzt, dass die Umfassungswände (Außenwände und innenliegende Rauntrennwände) sowie auskragende Verkehrsflächen, aber ohne Treppen, in die Geschossflächenberechnung einzubeziehen sind.

Ein zweites Vollgeschoss sollte auf einer Fläche von 300 m² je privates Gewerbegrundstück beschränkt werden. Das führt in GEr 2 zu 1.500 m² und in GEr 5 zu 600 m² Geschossfläche in zweiten Vollgeschossen.

In den Gewerbegebieten 2 und 5 erfolgt eine Aufteilung der zulässigen Geschossflächen (inklusive der Flächen in den zweiten Vollgeschossen) auf die zukünftigen privaten Grundstücke durch den Projektentwickler.

Ein Überschreiten der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen wird durch untergeordnete Bauteile (Kamine, Antennen, Fahrstuhlschächte, Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Lüftungsanlagen usw.) um bis zu maximal 3 m zugelassen.

6.3 Gestalterische Anforderungen

Um die gewerbliche Bebauung im Plangebiet gestalterisch möglichst homogen erscheinen zu lassen, werden die Festsetzungen hinsichtlich bestimmter Dachformen (Flachdach, Satteldach und Pultdach) an die Bestandsbebauung angepasst. Die Bestandsbebauung im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ weist im GE Nord Flachdächer auf, im GE West und GE Ost sind flachgeneigte Satteldächer vorhanden. Als Mischform zwischen flach geneigtem Satteldach und Flachdach ist das Pultdach im gesamten Plangebiet zulässig.

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird ein für gewerbliche Nutzungen angemessenes Werbekonzept ermöglicht, das auch aktuelle technische Entwicklungen, z. B. Bildschirme zur Anzeige von Preisen an der Tankstelle zulässt.

7 Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen erschlossen. Eine Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Max-Planck-Straße im Westen und die Lochfelbenstraße im Süden.

Eine bisher vorhandene direkte Zufahrt vom Plangebiet zur östlich verlaufenden B 16 ist nicht mehr vorgesehen. Diese Wegeverbindung ist nur noch über einen Geh-/Radweg erschlossen. Weiterhin kann die vorhandene Zufahrt als Rettungsweg bei Notfalleinsätzen (z. B. Feuerwehr) genutzt werden kann.

Im Zusammenhang mit der Aufteilung des PEP-Geländes in mehrere Bebauungspläne hat der Stadtrat, basierend auf einem frühen Stadium eines gewerblichen Nachfolgekonzeptes, eine neue, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenverbindung beschlossen. Mit dieser Straße sollten die nördlich des PEP-Geländes gelegenen Flächen, die gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan für eine spätere gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind, an die Lochfelbenstraße im Süden angebunden werden. Mit der vorliegenden Planungskonzeption lässt sich diese Straßenverbindung nicht mehr realisieren. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ ist dort keine öffentliche Straße vorgesehen. Im weiteren Verlauf liegen am Nordrand des PEP-Geländes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, die bei Realisierung einer solchen Straße zerschnitten und damit in ihrer Funktionalität beeinträchtigt würden. Zudem können die Bereiche nördlich des PEP-Geländes auch über die Max-Planck-Straße erschlossen werden.

8 Immissionsschutz

8.1 Schallschutz

Aufgrund der im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.3 festgesetzten multifunktionalen Nutzung mit einem Nebeneinander von Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen war im Plangebiet bisher ein sehr differenziertes Schallschutzkonzept erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 2.3 hat deshalb unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus benachbarten gewerblichen Nutzungen für das Gebiet des Prinz-Eugen-Park eine Vielzahl schalltechnischer Festsetzungen getroffen. Auch bei einer mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung einhergehenden Festsetzung ausschließlich gewerblicher Nutzungen im Plangebiet ist die schalltechnische Verträglichkeit der einzelnen Baugebiete untereinander und im Zusammenhang mit gewerblichen/industriellen Nutzungen außerhalb des Plangebietes (Vorbelastungen z. B. aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet „Donauried“) zu prüfen, wobei auch die Straßenverkehrslärmimmissionen zu berücksichtigen sind.

In Anbetracht der unmittelbaren Nähe der bestehenden Gewerbegebietsflächen im Westen (Vorbelastung), der geplanten Gewerbegebietsflächen ausweisung gemäß Flächennutzungsplanänderung, der geplanten gewerblichen Nutzungen des Areals und der bestehenden bzw. geplanten schützenswerten Nutzungen innerhalb des Areals (z. B. Beherbergungseinrichtungen im Gewerbepark) ist für die Zukunft sicherzustellen, dass ein verträgliches Nebeneinander unter Wahrung der zulässigen Gewerbelärmemissionen im Gewerbegebiet „Donauried“ (auch hinsichtlich künftiger Entwicklung) gewährleistet wird. Für den unmittelbar benachbart zum Gebiet Prinz-Eugen-Park gelegenen Gewerbebetrieb

HAVI wurden dabei konkret modellierte, hohe Emissionsansätze als Vorhabenbelastung berücksichtigt, um auch typische künftige Betriebsabläufe zu simulieren.

Für alle im Gebiet Prinz-Eugen-Park festzusetzenden Baugebiete mit dem Nutzungskarakter Gewerbegebiet oder aktuell bzw. künftig genutzten Freiflächen sind immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt worden die gewährleisten, dass an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen (maßgebliche Immissionsorte in der Nachbarschaft) auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung die jeweils geltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 fast überall eingehalten werden.

Da die maßgeblichen Schallimmissionsbeiträge mit Überschreitungen von Immissionsrichtwerten an einzelnen Immissionsorten im Wesentlichen aus der gewerblichen Vorbelastung stammen, werden in der Gesamtlärbetrachtung die ermittelten geringfügigen Überschreitungen von ca. 1 dB(A) und konkret der aus der künftigen gewerblichen Nutzung im Prinz-Eugen-Park stammende Anteil aus schalltechnischer Sicht als verträglich erachtet, zumal gegenüber der früher vorgesehenen Nutzung eines Biomasseheizkraftwerkes im Nordwesten des Plangebietes mit entsprechend hohen Emissionskontingenten jetzt an die angestrebte gewerbliche Nutzung angepasste, deutlich geringere Emissionskontingente vorgesehen sind.

Die schalltechnische Begutachtung über das gesamte Gelände des Prinz-Eugen-Parks unter Berücksichtigung der jeweils angestrebten Nutzungen zeigt den möglichen Rahmen für eine schalltechnische Verträglichkeit im Sinne eines Entwicklungskonzeptes auf. Bei Einhaltung der ermittelten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist sichergestellt, dass es zu keiner schalltechnischen Unverträglichkeit kommt.

Durch eine Differenzierung bzw. Zonierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wird innerhalb des Gebietes Prinz-Eugen-Park eine unterschiedlich schallintensive gewerbliche Nutzung ermöglicht. Höhere immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel sind für den Bereich im Südosten des Gebietes Prinz-Eugen-Park vorgesehen, wo die Ansiedlung einer Tankstelle geplant ist. Aus Gründen des Schallschutzes ist von einem ausschließlichen Tagbetrieb der Tankstelle auszugehen. Ursprünglich vorgesehene höhere immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für eine geplante Nutzung Biomasseheizkraftwerke im Nordwesten des Prinz-Eugen-Park-Geländes konnten reduziert werden, nachdem dort künftig eine normale gewerbliche Nutzung stattfinden soll.

Die schalltechnische Begutachtung zur Bauleitplanung Gewerbegebiet/Gewerbepark „Prinz-Eugen-Park“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH Krumbach vom 30. November 2017 ist Bestandteil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 a Gewerbepark „Prinz-Eugen-Park“ bzw. Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ der Stadt Günzburg. Zum Schutz angrenzender bestehender schützenswerter Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, privaten Grünflächen mit Gewerbenutzung und Fläche für Versorgungsanlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen reduziert. Die Reduzierung erfolgt nach der Art von Betrieben und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in Anlehnung an § 8 BauNVO.

Es werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² Gewerbegebietsfläche, Freifläche mit Gewerbenutzung und Fläche für Versorgungsanlagen tags und nachts wie folgt festgelegt:

Gebiet	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m ²		Bezugsfläche [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
B-Plan 2.3 b			
Gewerbegebiet GEr 1	65	50	27.281
Gewerbegebiet GEr 2	60	40	5.309
Gewerbegebiet GEr 3	65	44	4.075
Gewerbegebiet GEr 4	65	50	26.792
Gewerbegebiet GEr 5	65	45	22.642
Freifläche Süd	65	40	20.917
Freifläche Nord	65	50	14.441
B-Plan 2.3 a			
Gewerbe GEr Nord (West)	65	50	23.647
Gewerbe GEr Nord (Ost)	65	50	16.340
Gewerbe GEr Ost (Nord)	60	45	14.292
Gewerbe GEr Ost	60	45	17.527
Gewerbe GEr Ost (Süd)	60	40	18.050
Gewerbe GEr West	60	45	12.924
Energiezentrale	60	45	1.248

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche bzw. Freifläche mit festgesetzten Emissionen heranzuziehen.

Die Flächen des Schallgutachtens sind im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2.3 b entsprechend der jeweils zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel teilweise zusammengefasst.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2.3 b sind Beherbergungseinrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Gewerbegebieten GE 1-5 nicht zulässig.

Im Rahmen von Genehmigungsverfahren ist zu berechnen, welcher Orientierungs-/Immissionsrichtwert-Anteil sich für eine jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Geräuschemissionen von sich ansiedelnden Betrieben/Vorhaben Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsbelastung gemäß B-Plan (\triangleq Orientierungs-/Immissionsrichtwertanteile) liegen.

8.2 Lufts Schadstoffe

Eine Unverträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen im Plangebiet in lufthygienischer Sicht ist aufgrund der Nutzungsbeschränkungen nicht zu erwarten.

8.3 Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG/Störfall-Verordnung

Bereits auf Ebene eines Bebauungsplanes soll der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG bzgl. der Ansiedlung von Betriebsbereichen (Störfall-Betriebe) berücksichtigt

werden. Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zwischen Betriebsbereichen und Schutzobjekten. Zu diesen Schutzobjekten zählen nicht nur Wohnnutzungen, sondern auch öffentlich genutzte Gebiete (z. B. Hotel) und wichtige Verkehrswege.

Da im Plangebiet des Prinz-Eugen-Park ein enges Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und solchen Schutzobjekten (z. B. Beherbergungsbetriebe) möglich ist, werden durch die Bebauungspläne 2.3 a und 2.3 b aus Vorsorgegründen Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen.

9 Hochwasserschutz/Retentionsvolumenausgleich

Das Gebiet Prinz-Eugen-Park liegt im berechneten 100-jährlichen Überschwemmungsgebiet der Donau (Verordnung vom 17. Dezember 2013; bekanntgemacht am 20. Dezember 2013). In Geländesenken kann bei einem solchen Überschwemmungsereignis kleinflächig eine Wassertiefe von > 0,8 m erreicht werden.

Als fachgesetzliche Vorgabe für die Bauleitplanung sind die Regelungen des § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu berücksichtigen. Demnach dürfen in amtlichen Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn bestimmte, in den Nrn. 1 bis 9 des § 78 Abs. 2 WHG genannte fachliche Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Die Voraussetzungen sind erfüllt, wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Für das Gebiet Prinz-Eugen-Park besteht über den bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 bereits Baurecht. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird keine neue Siedlungsentwicklung festgesetzt. Außerdem grenzt das Plangebiet an bestehende Gewerbegebiete an. Der Bebauungsplan bedarf daher keiner Ausnahmegenehmigung. Für spätere Einzelvorhaben ist jedoch eine Ausnahmegenehmigung

nach § 78 Abs. 3 WHG erforderlich. Dies gilt auch bei freigestellten oder baugenehmigungsfreien Bauvorhaben.

Um negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss auszuschließen, ist als Konsequenz aus der Lage des Plangebietes in einem berechneten Überschwemmungsgebiet für die erforderliche Hochwasserfreilegung der planungsbedingt zulässigen baulichen Nutzungen jedoch ein Retentionsausgleich erforderlich. Grundsätzlich muss vermieden werden, dass sich ein veränderter Hochwasserabfluss negativ auf benachbarte Flächen auswirkt.

Die Hochwasserfreilegung im Plangebiet ist möglich durch eine komplette Ausdeichung des Plangebietes oder einen Einzelobjektschutz. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht vorgeschlagen wird ein Einzelobjektschutz mit Retentionsvolumenausgleich für neue Nutzungen. Bereits vorhandene bauliche Anlagen werden bei der Berechnung des Retentionsvolumenausgleichs nicht berücksichtigt. Als Ausgangszustand für die Ermittlung des auszugleichenden Retentionsvolumens gilt der Stand Dezember 2009. Zu diesem Zeitpunkt waren die zwischenzeitlich abgerissenen Gebäude noch vorhanden, ein zwischenzeitlich randlich im Westen geschütteter Wall war noch nicht vorhanden.

Der planungsbedingt erforderliche Retentionsvolumenausgleich umfasst das gesamte Gebiet des Prinz-Eugen-Park und damit die Bebauungspläne Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“ und Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“. Damit zeigt der erforderliche Retentionsvolumenausgleich den Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzung im Sinne eines Entwicklungskonzeptes auf. Mit der Festsetzung der ermittelten Retentionsvolumen ist sichergestellt, dass die Vorgaben des erforderlichen Retentionsausgleichs eingehalten werden.

Im gesamten Gebiet Prinz-Eugen-Park wird durch die zum Bemessungszeitpunkt 2009 vorzufindende Bebauung/Gebäude ein Volumen von 1.264 m³ verdrängt. Aufgrund der kleinflächig zulässigen Erweiterungen im Gewerbepark (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“) ergibt sich gegenüber dem Ausgangszustand ein Retentionsvolumenverlust von 1.632 m³, der auszugleichen ist. In Zukunft soll besonders im westlichen und südlichen Geltungsbereich (Bebauungsplan Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“) eine großflächige Bebauung möglich sein (Grundflächenzahl 0,8). Für diesen Bereich ergibt sich daraus ein Retentionsvolumenverlust von 21.371 m³.

Das planungsbedingt ausgleichende Retentionsvolumen für das Gesamtgebiet Prinz-Eugen-Park ergibt sich somit zu 23.003 m³.

Die Herstellung des erforderlichen Retentionsvolumens erfolgt durch folgende Maßnahmen (vgl. Anlage 3):

- Retentionsbecken westlich Gebäude 4 und 5
- Retentionsbecken/Geländemulde nördlich Gebäude 16/westlich Gebäude 34 (Bereich mit bereits bestehender Versickerungsmulde)
- Parkplatz südlich der Lochfelbenstraße
- Geländemulde am Nordostrand des Plangebietes
- Geländeabgrabung im Bereich Grundstück Flur-Nr. 3883

Die Retentionsmaßnahmen sind als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses-Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Retentionsausgleich lässt sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b (Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park) ein neues Retentionsvolumen von ca. 23.000 m³ schaffen. Das rechnerisch erforderliche Retentionsvolumen von mindestens 21.400 m³ wird vollständig durch die Anlage von Rückhaltebecken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b nachgewiesen. Im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 a (Gewerbepark Prinz-Eugen-Park) beläuft sich das neugeschaffene Retentionsvolumen auf 1.969 m³. Insgesamt ist somit der planungsbedingte Retentionsraumverlust innerhalb des Gebietes Prinz-Eugen-Park ausgeglichen.

Für Retentionszwecke herangezogene Flächen sind vorrangig nach naturschutzfachlichen Kriterien zu gestalten, wenn Sie auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen sollen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Maßnahmen zum Retentionsvolumenausgleich auf dem Gebiet Prinz-Eugen-Park (Abgrabungen bis zum Grundwasserspiegel) und sonstigen Maßnahmen zum Grundwasseraufschluss wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich sind.

10 Altlasten/Baugrund/Bodenschutz

Bezüglich einer potenziellen Altlastengefährdung auf der Konversionsfläche der Prinz-Eugen-Kaserne hat die Industrieanlagen-Betriebsgesellschaft mbH (IABG) in Ottobrunn folgende Untersuchungen durchgeführt:

- **Historische Erkundung** und Kostenschätzung der Maßnahmen zur Orientierenden Untersuchung, Juli 2003
- **Orientierende Untersuchung** auf dem Areal der Prinz-Eugen-Kaserne in Günzburg, September 2003
- **Detailuntersuchungen** des Sportplatzes und zwei weiterer kontaminationsverdächtiger Flächen, April 2004

Es wurden insgesamt drei Kontaminationsflächen identifiziert, für die von der IABG Maßnahmen vorgeschlagen bzw. für erforderlich gehalten wurden.

Bei keiner der drei identifizierten Kontaminationsflächen wurde von der IABG der Bedarf einer Sofortmaßnahme festgestellt, da keine akute Gefährdung von Schutzgütern, wie menschliche Gesundheit, Grundwasser und Oberflächengewässer, Boden oder Eigentum Dritter vorliegt. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nicht beeinträchtigt.

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth, Servicestelle Krumbach, sind die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet abgeschlossen. Die Altlastensituation ist somit für die vorgesehene Nutzung ausreichend saniert.

Sollte bei künftigen Erdbewegungen Bodenmaterial zum Vorschein kommen, das im Aussehen oder Geruch nicht natürlich gewachsenem Boden entspricht, ist das Material gesondert zu lagern, durch einen Gutachter zu beproben und zu analysieren. Die Entsorgung hat entsprechend der Belastung und in Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle für Bodenschutz zu erfolgen. Weiterhin gilt, dass sämtliche Erdarbeiten im Altlastenbereich von einem qualifizierten Fachbüro zu begleiten und in einem Abschlussbericht zu

dokumentieren sind. Im Zuge von Erdarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ wiederzuverwerten. Sofern aufgrund der Belastungen eine Verwertung ausscheidet, ist das Material abfallrechtlich ordnungsgemäß zu entsorgen.

11 Schutzgebiete/spezieller Artenschutz/Natura 2000

Grünordnerische Belange wurden für den bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrages umfassend ermittelt. Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das gesamte Gebiet Prinz-Eugen-Park. Dabei wurden auch die Ergebnisse einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) integriert, die im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 durchgeführt wurde.

11.1 Schutzgebiete, Natura 2000- und Biotopflächen

Im Gebiet Prinz-Eugen-Park sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete (z. B. Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützte Landschaftsbestandteile oder Natura 2000-Gebiete) vorhanden. Die direkte Umgebung des Gebietes Prinz-Eugen-Park ist jedoch aufgrund ihrer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung durch folgende Schutzgebiete geschützt, welche hier zusammenfassend aufgelistet werden:

- **Naturschutzgebiet** (Art. 7 BayNatSchG): Auwaldbereich ca. 1.000 m westlich (NSG „Nauwald“) und ca. 1.200 m östlich (NSG „Topflet und Obere Aschau“) des Gebietes Prinz-Eugen-Park
- **Landschaftsschutzgebiet** (Art. 10 BayNatSchG): Fast gesamte Fläche südlich der Lochfelbenstraße bzw. Laibstraße Richtung Westen (LSG „Donautal zwischen Weißingen und Günzburg“) sowie der gesamte Bereich östlich und südlich der B 16 (LSG „Donau-Auen zwischen Günzburg und Gundelfingen“)
- **FFH-Gebiet** (Art. 13b BayNatSchG): Im wesentlichen alle Auwald-bestandenen Bereiche nördlich wie südlich der Donau inkl. Hangwaldbereich südlich der Donau (FFH-Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“)
- **Vogelschutzgebiet, oder SPA-Gebiete**, (Art. 13b BayNatSchG): Fast der gleiche Umgriff wie das FFH-Gebiet; lediglich in den Feldfluren östlich der B 16 größere Bereiche als beim FFH-Gebiet gekennzeichnet (SPA-Gebiet „Donauauen“)
- **13d-Flächen sowie Biotopflächen nach Biotopkartierung** (Art. 13d BayNatSchG)

Des Weiteren untersteht der Bereich um das Plangebiet folgenden verschiedenen Schutz- bzw. „Hinweis“-Kategorien:

- **Bannwald** (gemäß Art. 11 Bayerisches Waldgesetz): Gesamter auwaldartiger Bereich südwestlich und östlich des Gebietes Prinz-Eugen-Park und entlang der Donau
- **Landschaftliches Vorbehaltsgebiet** nach Regionalplan: Ähnliche Abgrenzung wie LSG-Schutzgebiet: Sämtliche auwaldartigen Bereiche südlich Laibstraße, Lochfelbenstraße und gesamter Bereich östlich und südlich der B 16
- **Ramsar-Gebiet**: Entspricht ebenfalls der ähnlichen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes: Gesamter Bereich südlich der Laibstraße, Lochfelbenstraße und südlich wie östlich der B 16.

- **Schwerpunktgebiet Naturschutz** „Vernetzungszone Donaumoos – Donauaue zwischen Nau- und Lüßgraben“ und „Donau mit Hangwäldern“ nach Arten- und Biotop-schutzprogramm (ABSP)

Biotope nach bayerischer Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden. In der Umgebung befinden sich jedoch zahlreiche Biotoptypen, die nachfolgend aufgelistet sind:

- **B 57/03, 04, 05** (Lage: östlich B 16): „Auwaldartige mesophile Wälder zwischen Land-kreisgrenze und B 16.“
- **B 42/03** (Lage: östlich B 16): „Donaualtwasser bei Günzburg“ mit Großseggenried, Röhricht, linearem Gewässerbegleitgehölz und Schwimmblattvegetation
- **B 41/06** (Lage: östlich B 16): „Auwälder bei Straße Günzburg - Riedhausen“
- **B 45** (Lage: östlich B 16): „Auwälder beidseitig der Donau bei Günzburg“
- **B 27/01** (Lage: südlich der Lochfelbenstraße): „Großflächige Auwaldungen zwischen Günzburg und Leipheim beidseitig der Donau“
- **B 66** (Lage: südwestlich des Parkplatzes an der Lochfelbenstraße): „Verlandetes Alt-wasser am Nordrand des Donauwaldes nördlich Günzburg“

11.2 Belange des speziellen Artenschutzes nach FFH-RL, VS-RL und BNatSchG

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 Tatbestände 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 lebenden Tieren der besonders geschützten Arten darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt, 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 z. B. 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).

Der die Umgebung des Gebietes Prinz-Eugen-Park prägende Auwald stellt für Tierarten einen wertvollen Rast-, Aufenthalts- und Fortpflanzungslebensraum dar. Dies gilt insbesondere für Vögel, Amphibien, Fledermäuse und auwaldgebundene Insektenarten.

Im unmittelbaren Plangebiet wurden im Vorfeld der Planung von 2008 keine quantitativen Erhebungen von Flora und Fauna durchgeführt. Es liegen jedoch aus intensiven Bestandserhebungen in der Umgebung genügend Informationen vor, um die Fauna im Umfeld des Plangebietes zu charakterisieren. Im **Fachbeitrag zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** zur Flächennutzungsplanänderung der Stadt Günzburg und

zum bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 wurden die artenschutzrechtlichen Belange auf Grundlage der umliegenden Strukturen und vorhandenen Nutzungen argumentativ behandelt. Für die damals nicht auszuschließenden Vorkommen von

- Haselmaus, Großer Abendsegler sowie Rauhaufledermaus (als baumbewohnende Arten), Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus (als Gebäudefledermäuse)
- Zauneidechse
- Laubfrosch
- Eremit
- Wald-Wiesenvögelein
- Turmfalke, Kleinspecht, Rotmilan, Feldlerche, Pirol jeweils als Vertreter ihrer Gilden (Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kombination Gehölzlebensraum/Offenland, offene Kulturlandschaft/Feldflur, halboffene Kulturlandschaft wie Parks, Hecken, z. T. enge Bindung an den Auwald)

sind erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen in einer „Zusammenfassenden Darstellung der Kompensationsmaßnahmen für den speziellen Artenschutz“ tabellarisch aufgelistet, in den damals erstellten grünordnerischen Fachbeitrag übernommen und separat als „für den Artenschutz durchzuführen“ gekennzeichnet.

Bei der aktuellen Planung (Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 2.3 a i. V. m. Bebauungsplan 2.3 b) sind die im Folgenden getroffenen Aussagen relevant: Es ist nicht erkennbar, dass sich neue Betroffenheiten ergeben, hinsichtlich Artenschutz lassen sich folgende Verbesserungen ableiten:

- das Projektgebiet verkleinert sich und die Projektwirkungen werden vermutlich zukünftig weniger in die angrenzenden Auwaldbereiche ausstrahlen (durch die Aufgabe der ehemaligen Planungsabsicht „Freizeitpark“ weniger Erholungssuchende im Umfeld des Plangebietes, d.h. in den Aufwaldflächen mit naturschutzfachlicher/waldökologischer Bedeutung als Lebensraum und somit für den Artenschutz).
- die Nutzungsintensität verringert sich zugunsten eines erhöhten Anteils an Grünflächen/unversiegelten Flächen, gleichzeitig verdoppelt sich die Anzahl der zu erhaltenden Bestandsbäume von ehemals 36 auf 70 (deutliche positive Auswirkungen auf den Artenschutz).
- Positiv-Effekte für den Artenschutz durch die Umwandlung vom ehemaligen Parkplatz (Fl.-Nr. 3199+3200) südlich der Lochfelbenstraße in die Fläche Süd für Kompensationsmaßnahmen, Ersatzaufforstung i. V. m. Retentionsvolumenausgleich innerhalb des Geltungsbereichs. Gleiches gilt für die zusammenhängende Kompensationsfläche Nord.

Unabhängig von den zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbesserungen wurde aufgrund der langen Zeitdauer seit der ersten artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem Jahr 2008, die artenschutzrechtliche Relevanz der mit einer ausschließlich gewerblichen Nutzung verbundenen Bebauungspläne Nr. 2.3 a und 2.3 b überprüft.

Der „Fachbeitrag Artenschutz“ zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung arbeitet dabei heraus, inwieweit sich das Vorhaben „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“, mit den beiden Bebauungsplänen Nr. 2.3 a und b der Stadt Günzburg hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt.

Bei den durch den Vollzug des Bebauungsplanes, z. B. durch nachfolgende Bau- und sonstige Genehmigungen, potenziell Betroffenen Arten (Prognose von Schädigungen und Störungen) werden Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-)Maßnahmen festgelegt, welche gewährleisten, dass der derzeitige (günstige) Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Bei diesen Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen handelt es sich um:

- V 1: Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern, Eiern oder Sommerquartieren durch eine vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz oder Fledermäuse ein Sommerquartier finden (Baufeldfreimachung von Gebäuden/Bäumen, in den Wintermonaten vor Beginn der Brutzeit der Vögel – also zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar). Hierbei ist CEF 1 zu beachten.
- V 2: Sollten Baumfällarbeiten oder Gebäudeabrissarbeiten im Sommerhalbjahr (März – September) stattfinden, so sind vorher zwingend die Bäume/Gebäude auf Fledermausvorkommen (Schlafquartiere, Wochenstuben) und Nester mit Eiern von Vögeln zu untersuchen und die Ergebnisse zu dokumentieren. Wenn die oberen Bereiche der Bäume nicht einsehbar sind, sind die Bäume langsam umzulegen statt zu fällen. Dies gilt für alle Bäume ab 30 cm Durchmesser (Brusthöhe). Bei Auffinden von Fledermaus- oder Vogelbrutvorkommen ist die Baumaßnahme von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde freigeben zu lassen (Hinweis: Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist zu beachten) und CEF-Maßnahmen durchzuführen (siehe CEF 1).
- V 3: Zu fällende Bäume mit sichtbaren Höhlen oder starken Stämmen ab Brusthöhendurchmesser 30 cm, die nicht vollständig einsehbar sind (Höhlen), sind langsam umzulegen (z. B. mit Bagger). Die Bäume/Höhlen sind von fachkundigen Personen zu kontrollieren (auch auf Fledermäuse und Vögel). Sollte Mulm mit Eremitenlarven vorhanden sein, ist das Stammstück (mind. 3-4 m lang) zu sichern und stehend zu lagern bzw. senkrecht an einen anderen Baum zu befestigen. Abstimmung mit UNB über weiteres Vorgehen (Umsiedlung der Stämme oder der Larven).
- CEF 1: Im Vorfeld von Baumfällarbeiten oder Gebäudeabrissarbeiten (unmittelbar davor) sind Bäume mit sichtbaren Höhlen oder starken Stämmen (ab Brusthöhendurchmesser 30 cm) oder Gebäude auf Brutvogel- und Fledermausvorkommen zu untersuchen. Bei Nachweis von Vorkommen ist wie folgt zu handeln:
 - Fledermäuse:
 - Sind Fledermausquartiere betroffen, sind diese vor dem Abriss/Fällen zu ersetzen (artangepasste Quartiere) und die Tiere in der Zeit vom 1. April bis 31. Oktober (Witterungsbedingungen beachten) in vorbereitete Quartiere in unmittelbarer Umgebung umzusetzen. Danach Verschluss der alten Quartiere oder sofortiges Fällen des Baumes bzw. Abriss des Gebäudes.
 - Winterquartiere von Fledermäusen sind bis zum Ende der Winterruhe (ca. Ende März, Witterungsbedingungen beachten) zu schützen
 - bei Auffinden von Wochenstuben, warten bis Auflösung der Wochenstube
 - Ersatzquartiere für Fledermäuse sind in unmittelbarer Umgebung in mindestens 3 m Höhe über Geländeoberkante in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition der Ausflughöhlung in folgender Anzahl anzubieten: je Höhlenbaum oder Quartier 5 Fledermauskästen (Rundkästen/Mehrkammerflachkästen)
 - Vögel:

- Wenn brütende Vögel gefunden werden, warten bis Brutende
 - Ersatzquartiere, falls Brutplatztreue Vögel (z. B. Mäusebussard) angetroffen würden: je Brutpaar 2 artangepasste Ersatzhorste an hohen Bäumen oder Vogeltürmen vor der nächstjährigen Brutphase in unmittelbarer Umgebung (ca. 900 m)
 - Bei Verlust von Baumhöhlen ist mind. pro Baumhöhle 1 Vogelnistkasten in der Nähe aufzuhängen
 - Die Kontrolle, das Bergen und Umsetzen der Tiere ist von Fachleuten durchzuführen, deren Fachkunde der UNB nachzuweisen ist.
- Monitoring:
- Nach Prüfung des Einzelfalls kann die Durchführung eines Monitorings sinnvoll sein.

Anderweitig besser geeignete Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden (Nachnutzung eines Kasernengeländes mit einer größtenteils vorhandenen Versiegelung/Bebauung in direkter Nachbarschaft zum Gewerbe- und Industriegebiet Günzburg).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Sie sind als speziell auf den Artenschutz zugeschnittene Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen inkl. der Auflagen zu Bewirtschaftung und ggf. mit begleitendem Monitoring als Folge der Fachbeitrags Artenschutz separat gekennzeichnet.

Der Umsetzung des Bebauungsplanes stehen somit keine (unüberwindbaren) Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

12 Grünordnung und Naturschutz

12.1 Grünordnerisches Konzept

Das Gebiet Prinz-Eugen-Park ist aufgrund der früheren militärischen Nutzung stark durch Grünanlagen eingegrünt und gegliedert. Insbesondere die randlichen Grünstrukturen unterliegen dem Rechtsstatus und -schutz des Waldes bzw. setzen sich aus auwaldartigen Baumbeständen zusammen (z. B. Gehölzbestand entlang der B 16).

Im Zuge der laufenden baulichen Entwicklung des Plangebietes wurden verschiedene Grünbestände entfernt. Dazu zählt auch ein Waldbestand im Südosten an der Lochfelbenstraße.

Im bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“ von 2008 wurden zahlreiche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die sicherstellen, dass planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. minimiert werden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung (Bebauungspläne Nr. 2.3 a und Nr. 2.3 b) werden die bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung entsprechend der weiterentwickelten Planung angepasst bzw. modifiziert.

Gehölzbestände in stark durchgrüntem Bereichen des ehemaligen Kasernengeländes sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Dementsprechend sind große Flächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen mit einer Bestandssicherung für Bepflanzungen belegt. Dies

entspricht auch den Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz innerhalb vom Projektgebiet (z.B. Sicherung und Erhalt von Grünbestand wie Gebüsch, Versickerungsmulden, Alteichen und weiterem Baumbestand mit standortgerechter Artenauswahl und zukünftiger Berücksichtigung der ökologischen Ziele bei der Bewirtschaftung).

Im Bereich der Grünflächen besteht die wesentliche Änderung darin, dass die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 „Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“; Stand 23. Juni 2008 noch mit 22.352 m² auwaldartigen, zu erhaltenden und als „Fläche für Wald“ ausgewiesenen Flächen zu einer besseren Ausnutzung als Gewerbeflächen komplett aufgegeben werden bzw. als Gehölzanteile in die Ausgleichsfläche „Nord“ teilweise zum Erhalt und teilweise für eine Aufwertung integriert werden.

Für den Flächenumfang, welcher zukünftig mit Gewerbeflächen überplant wird, ist ein Ausgleich nach Waldrecht (Ersatzaufforstung) erforderlich. Dies erfolgt unverändert zum ursprünglichen Ansatz mit 1:1 als Umfang für eine Ersatzaufforstung für die als hochwertig (wegen Bestandszusammensetzung, Alter, Struktureichtum usw.) eingestufteten Waldbereiche im Südosten und die westliche Teilfläche im Norden. Für den Waldflächenverlust auf der östlichen Teilfläche im Norden wird dieser Ansatz auf 1:0,9 reduziert (geringeres Bestandsalter, relativ einförmige Aufforstung, Erschließung hinsichtlich Nutzbarkeit, usw.).

Dem bei der Eingriffsbilanzierung gesamt ermittelten Verlust des „Waldstatus“ auf 22.352 m² im Projektgebiet stehen Ersatzaufforstungsflächen im Umfang von 21.766 m² sowohl innerhalb als auch außerhalb vom Geltungsbereich gegenüber. Der erforderliche Forstausgleich (Flurstück Nrn. 836 und 960, Gemarkung Limbach) wurde vollständig erbracht und mit Stand vom 15. Mai 2017 von der Forstbetriebsgemeinschaft Günzburg-Krumbach e. V. bestätigt.

Zusätzlich erfolgt für den Waldverlust ein naturschutzrechtlicher Ausgleich entsprechend der Ansätze der Planung von 2008 hinsichtlich Wertigkeit und Ausgleichsfaktoren (vgl. folgendes Kap. 12.2).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2.3 a hat durch seine zentrale Lage keine „Außenwirkung“ mehr. Zur Eingrünung der Gewerbeflächen tragen komplett die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ bei. Entlang der angrenzenden Straßen ist eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Der Pflanzstreifen entlang der Ränder des Plangebietes hat eine Breite von 5 m und ermöglicht damit eine mindestens zweireihige Bepflanzung. Die tatsächlich vorhandenen randlichen Gehölzbestände werden in Teilbereichen als private Grünflächen mit Bestandserhaltung festgesetzt. Dies gilt auch für den östlichen Rand des Plangebietes entlang der B 16 (GE 3), wo diese private Grünfläche eine Breite entsprechend des einzuhaltenden anbaufreien Streifens entlang der Bundesstraße aufweist. Dadurch ist sichergestellt, dass der vorhandene Bewuchs an dieser Stelle bestehen bleibt und das Gewerbegebiet zur B 16 hin eingegrünt ist. Diese Festsetzung entspricht auch den Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz (s.o.).

Für die innere Durchgrünung der einzelnen Gewerbegebietsflächen innerhalb des Gebietes Prinz-Eugen-Park sind neben dem Erhalt von naturschutzfachlich wertvollem Vegetationsbestand weitere Gehölzanzpflanzungen vorgesehen. Um die gewerbliche Nutzung in den Gewerbegebietsflächen nicht einzuschränken, sind die jeweiligen Baufenster so abgegrenzt, dass zu den Erschließungsstraßen hin ein unbebaubarer Gewerbegebietsstreifen von jeweils 5 m Breite verbleibt. Damit ist es möglich, in diesem straßenbegleitenden Freiraum Pflanzbindungen zu konzentrieren, wodurch gleichzeitig eine grünordnerische Flankierung der Straßenräume erreicht wird.

12.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Ausgleich von Verlust von Waldflächen nach Waldrecht

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages zum bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 wurde eine umfangreiche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die zentralen Aussagen dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung herangezogen.

Wesentlich für die Bilanzierung planungsbedingter Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild war im bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 die Zuordnung der Eingriffsflächen zu einheitlichen Kompensationsfaktoren. Für die Bestandsbewertung wurden folgende Kompensationsfaktoren verwendet:

Planung B-Plan Nr. 2.3	Kompensationsfaktor
Gebäude, Straßen, ver- und unversiegelte Freiflächen ohne Bewuchs	0,2
Wiese intensiv, Einzelgehölze, Gehölzgruppe	0,5
Wiese extensiv	0,8
auwaldartigen Bestand	0,8
Auwald (alter gewachsener Bestand)	3,0

Für die im bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 festgesetzten baulichen Nutzungen ergibt sich ein externer Ausgleichsflächenbedarf von 1,5 ha für den erforderlichen Ausgleich nach Waldrecht (Verlust von Waldflächen) und ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 3,71 ha. Diesem extern zu erbringenden Ausgleichsflächenbedarf sind im bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

- Rodungsinsel südlich der Lochfelbenstraße, Stadt Günzburg
- Flächen im FFH-Gebiet „Bremental“, Markt Jettingen-Scheppach

Auf der „Rodungsinsel“ südlich der Lochfelbenstraße wurden Ausgleichsmaßnahmen zwischenzeitlich durchgeführt.

Für die vorliegenden Bebauungsplanänderungen zur Baurechtschaffung für ein Gewerbegebiet im Plangebiet des bisher rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 ist § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB einschlägig. Demnach ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt für alle Eingriffe, die bereits durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 bauplanungsrechtlich zulässig waren.

Für die aktuelle Planungsabsicht ergaben sich Änderungen im Kompensationsflächenumfang durch den Wegfall von ehemaligen Eingriffsflächen, zusätzlichen Entsiegelungsflächen und Ausgleichsbedarf sowohl nach Forstrecht als auch Naturschutzrecht für Waldverlust innerhalb des Projektgebiets. Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf ist in vollem Umfang durch den ermittelten Waldverlust i. V. m. dem jeweiligen Anrechnungsfaktor veranlasst.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die vorliegenden Bebauungspläne erfolgt in gleicher Weise wie 2008 gemäß dem „Bayerischen Leitfaden“, für die jeweilige Gebietseinstufung wird auf die Kompensationsfaktoren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3 zurückgegriffen. Da Rechtskraft für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3

„Prinz-Eugen-Park mit Biomasse-Heizkraftwerk“ hinsichtlich Ausgleichsflächenerfordernis besteht, war es erforderlich, die aktuellen Planungen (Bebauungspläne Nr. 2.3 a i. V. m. Nr. 2.3 b) nicht mehr zur Eingriffsbilanzierung „auf den Bestand“ zu legen, sondern als gemeinsames Ergebnis mit dem Zustand nach Planungsrecht zu vergleichen.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan Nr. 2.3 b ergibt sich durch die Rodung von Waldflächen im Sinne des Art. 2 BayWaldG:

- Der im Südosten zwischenzeitlich eingeschlagene Auwaldbereich von 14.670 m² erfüllt mit den neuen Festsetzungen den Tatbestand der Rodung und ist damit auszugleichen (Ausgleich nach Waldrecht 1:1 und nach Naturschutzrecht mit dem Faktor 3).
- Auch der planungsbedingte Wegfall von ehemals festgesetzten Waldflächen im Norden ist entsprechend nach Waldrecht und nach Naturschutzrecht auszugleichen (westliche Teilfläche 1.317 m²)
- Die Herausnahme der Festsetzung „Fläche für Wald“ bei dem östlichen Teil der Waldfläche im Norden mit 6.365 m² erfordert ebenfalls einen walddrechtlichen Ausgleich im Umfang 1:0,9 (erbracht auf der Ausgleichsfläche „Süd“). Jedoch bewirkt dies keine Ausgleichspflicht nach Naturschutzrecht, da keine Überbauung/Verriegelung stattfindet, sondern diese Flächen zur naturschutzfachlichen Aufwertung in die „Ausgleichsfläche Nord“ integriert wird. Dabei bleibt der Gehölzbestand teilweise erhalten und erfährt eine Aufwertung (Strukturanreicherung).

Zusammengefasst für das Gesamtgebiet ergeben sich gegenüber dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2.3 aus 2008 Abzüge im Umfang von 8.786 m² vom naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarf:

- Wegfall von Eingriffsfläche (330 m²), da keine Umgestaltung der B 16 erfolgt.
- Entsiegelung und Abtrag von massiven Auffüllungen auf Flächen im Umfang von 5.779 m² auf den Flurstücken Nr. 3199 und 3200 durch die Umwandlung des Parkplatzes südlich der Lochfelbenstraße in eine Kompensationsfläche „Süd“ mit funktionaler Kombination Retention/Ausgleich nach Waldrecht und Naturschutzrecht.
- Entsiegelung von Flächen im Umfang von 532 m² südlich der Versickerungsmulde in der ehemals privaten Grünfläche PG 5
- Entfallen von Beeinträchtigungen auf einer ehemals mit Flächengröße 1.508 m² ermittelten Eingriffsfläche für SO 8 „Fahrsicherheitstraining“, gem. Bewertungskategorie und Faktor (von 2008) Abzug von 1.145 m² vom aktuellen Ausgleichsbedarf
- Entfallen von Beeinträchtigungen auf einer Eingriffsfläche von ca. 1.000 m² auf der ehemaligen Privaten Grünfläche PG 8 (Wegfall von Störungen/Beeinträchtigungen - bspw. auf Boden und als Lärm - da keine Aufschüttungen, Werbeanlagen und Durchführung von Veranstaltung wie Messen oder Ausstellungen mehr zulässig)
- Mit den geplanten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2.3.a Gewerbepark Prinz-Eugen-Park und dem Bebauungsplan Nr. 2.3 b Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park reduziert sich sowohl der Geltungsbereich als auch die Nutzungsintensität im Vgl. zu den Festsetzungen vom bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2.3 um mehr als 5 %, was zu einer Minimierung von Eingriffen in die Schutzgüter beiträgt. Der damit verbundene erhöhte Grünflächenanteil i. V. m. der verdoppelten Anzahl von zum Erhalt festgesetzten Bäumen (neu 70 statt im Vgl. zu 2008:36) bewirkt, dass die Anzahl der neu zu pflanzenden Gehölze halbiert werden kann.

Ergebnisse Gesamtplanung

Erforderlich sind für die Gesamtplanung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a, Bebauungsplan Nr. 2.3 b) zusätzliche Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht im Umfang von insgesamt 47.961 m², zur Entsiegelung vorgesehene Flächen und Wegfall von Eingriffsflächen/Störungen/Beeinträchtigungen reduzieren diesen ermittelten Ausgleichsflächenbedarf (abzüglich 8.786 m²) auf 39.175 m².

Als Ausgleichserfordernis für den Waldverlust der Gesamtplanung notwendig ist eine Ersatzaufforstung nach Waldrecht von 15.987 m². Diese vertraglich gesicherte Fläche bei Limbach wird wegen der entsprechend naturnahen Umsetzung zu 100 % auf den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf angerechnet. Die verbleibende herzustellende Ausgleichsfläche nach Naturschutzrecht beträgt innerhalb vom Geltungsbereich demnach 23.188 m².

Der bisher als Parkplatz genutzte Bereich im Süden der Lochfelbenstraße mit insgesamt 5.779 m² liegt wie ein „Fremdkörper“ im Auwaldrand und weist durch diese Lage unmittelbar angrenzend an FFH-, SPA-, LSG- und Biotopflächen ein hohes Ausgleichspotenzial auf. Im Geltungsbereich ist diese Ausgleichsfläche (Fläche „Süd“) mit einer Kombination aus Naturschutz-/Wald- und Retentionsvolumenausgleich festgesetzt. Durch das langfristige Entwicklungsziel „Weichholzaue“ auf grundwassernahem Standort sind 5.779 m² nach Waldrecht anrechenbar. Die vergleichbar aufwändige Flächenvorbereitung (Rückbaumaßnahmen und Materialabtrag), die Wertverbesserung durch Überspringen einer Kategorie (gem. Leitfaden) sowie ökologisch hochwertige Ausführung (u.a. Beachtung von Artenschutzaspekten) und der zukünftige Prozessschutz durch vollständigen Nutzungsverzicht auf der Fläche rechtfertigen hier zusätzlich einen weiteren Aufschlag auf diese Anrechnungsfläche um Faktor 0,5 (5.779 m² x 1,5 = 8.669 m² vom Ausgleichsflächenbedarf erfüllt).

Als zweite naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Fläche „Nord“) im Geltungsbereich ist mit einem Umfang von zusammenhängend ca. 2,23 ha ebenfalls eine Kombination aus Naturschutz- und Retentionsvolumenausgleich festgesetzt. In Abhängigkeit vom Bestand und damit Aufwertungspotenzial ergeben sich individuell ermittelte Anrechnungsfaktoren für einzelne Teilflächen innerhalb der Fläche Nord. Im Ergebnis sind dabei für die konkrete Umsetzung von Maßnahmen auf der Fläche quantitativ 13.755 m² nach Naturschutzrecht anrechenbar. Durch weitere qualitative Aufwertungsmaßnahmen (Anbringen von Nisthilfen, Fledermauskästen und Aufstellen einer Lehmwand) ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz mit 14.519 m².

Außerhalb des Geltungsbereichs stehen Flächen (Eigentum/dingliche Sicherung) für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen (nach Waldrecht/nach Naturschutzrecht): im Gemeindegebiet Stadt Burgau - Gemarkung Limbach - zur Verfügung. Die gesamte Fläche von Fl.-Nr. 836 (ca. 1,04 ha) sowie eine Teilfläche von Fl.-Nr. 960 (ca. 0,56 ha) haben Aufwertungspotenzial und sind geeignet zur Ersatzaufforstung. Diese Vertragsflächen außerhalb des Geltungsbereichs weisen einen Umfang von ca. 15.987 m² auf (Kompensation nach Waldrecht) und sind bei ökologisch hochwertiger Ausführung (Verwendung von standortheimischen Laubholzarten, Einbringen von Kleinstrukturen) zu 100% auch naturschutzrechtlich anrechenbar.

Das Ergebnis zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung ist in einer Weise auf die jeweiligen Pläne (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a und Bebauungsplan Nr. 2.3 b) umgelegt, damit jeder Plan bzgl. Festsetzungen zur Kompensation unabhängig vom anderen Plan umgesetzt werden kann.

Fazit

Der gesamt neu erforderliche Kompensationsbedarf lässt sich dem Bebauungsplan Nr. 2.3 b zuordnen, da hier der Waldverlust stattfindet und dies den Ausgleichsbedarf auslöst.

Mit der Anordnung der Ausgleichsflächen vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b ist der Ausgleichsbedarf erbracht.

Spätestens ein Jahr nachdem dieser Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, sind die Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und entsprechend dem Landesamt für Umwelt zu melden.

13 Bodendenkmalschutz

Nach früheren Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte liegen im Untersuchungsraum folgende Bodendenkmäler vor:

- Fundstelle: 7527-202, Siedlungsfund der römischen Kaiserzeit
- Fundstelle: 7527-128: Einzelfund der Latenezeit (Eisenzeit).

Die beiden Fundstellen betrafen im Wesentlichen die ehemalige Sportplatzfläche sowie den Bereich des ehemaligen Grundausbildungsplatzes einschließlich der danebenliegenden Randbereiche. Eine Bebauung ist hier nicht vorgesehen. Diese beiden Bodendenkmäler sind mittlerweile nicht mehr im bayerischen Bodendenkmalatlas verzeichnet. Aufgrund neuer Erkenntnisse sind jetzt im gesamten Plangebiet Bodendenkmäler zu vermuten, da sowohl im Bereich der ehemaligen Kaserne als auch umliegend wiederholt Fundgut zu Tage getreten ist. In der weiteren Umgebung des Planungsumgriffs sind römische Siedlungsplätze bekannt (D-7-7527-0196, D-7-7527-0145, D-7-7527-0191); eine Römerstraße verläuft in der Nähe.

Aufgrund dieser Situation, den bekannten römischen Funden im Planungsumgriff und seiner direkten Umgebung sowie der topografisch sowie naturräumlich sehr günstigen Lage sind auch im überplanten Bereich Bodendenkmäler, insbesondere der römischen Kaiserzeit, zu vermuten.

Daher ist es notwendig, Maßnahmen bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen.

Das Landesamt für Denkmalschutz verweist in diesem Zusammenhang darauf, dass Bodendenkmäler den Schutz des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (Art. 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)), der Bayerischen Verfassung (Art. 141 Abs. 2) sowie des Art. 5ii a des Bundesgesetzes vom 16. Oktober 2002 zum „Europäischen Übereinkommen vom 16. Januar 1992 zum Schutz des archäologischen Erbes“ genießen. Bodendenkmäler dürfen in ihrem Bestand ohne denkmalrechtliche Erlaubnis weder verändert noch beeinträchtigt werden (Art. 7 und 15 BayDSchG). Bei nachfolgenden Planungen sollen folgende Schutzbestimmung berücksichtigt werden:

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Thierhaupten wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

- Einer Genehmigung nach Art. 7 BayDSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in dem betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

Art. 8 BayDSchG hinsichtlich Meldepflicht ist zu berücksichtigen:

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, 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.

(2) 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.

Folgende weitere Auflagen sind zu berücksichtigen:

1. Der Antragsteller hat vor Beginn der Erdarbeiten eine archäologische Voruntersuchung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Im Bereich der mit D gekennzeichneten Fläche muss der humose Oberboden mit einem 2 m breiten, zahnlosen Böschungslöffel abgetragen werden, so dass archäologische Spuren beobachtet und bewertet werden können.
2. Zur Begleitung stellt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kostenlos einen Grabungstechniker für einen Tag bereit. Danach muss ggf. über das weitere Vorgehen entschieden werden.
3. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
4. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

14 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen u. leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten 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.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Diesen landesplanerischen Zielen und den Belangen des Umweltschutzes wird die vorliegende Bebauungsplanänderung allein aufgrund der Wiedernutzung des ehemaligen Kasernen-Geländes gerecht. Des Weiteren wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur der umgebenden Bebauung.

15 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der baulichen Vornutzung ist sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserentsorgung im gesamten Gelände Prinz-Eugen-Park prinzipiell gesichert. Gleiches gilt für die Gas-, Strom-, Wärme- und die Fernmeldeversorgung.

Im Rahmen einer technischen Bestandsuntersuchung der Prinz-Eugen-Kaserne aus dem Jahr 2003 hat sich gezeigt, dass sich die gesamte technische Infrastruktur in einem durchweg brauchbaren und erhaltungswürdigen Zustand befindet. Dementsprechend wird die Nutzung vorhandener technischer Anlagen empfohlen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ können Ver- und Entsorgungsleitungen an die technische Infrastruktur in der jeweiligen Erschließungsstraße angeschlossen werden.

Auf privaten Grundstücksflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll, soweit die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist, auf den jeweiligen Grundstücken in flachen Sickermulden versickert werden. Grünflächen sollen generell als flache Sickermulden ausgebildet werden und auch Wasser von Straßen- und Hofflächen aufnehmen können. Durch Bodenaustausch kann die Sickerfähigkeit verbessert werden. Eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht ist zu gewährleisten. Rechnerische Nachweise dieser Sickerflächen sind nicht erforderlich.

Aktuell wird Niederschlagswasser im Trennsystem zu einem Pumpwerk an der Dillinger Straße geleitet und von dort über einen Kanal zur Donau gepumpt. Wegen der bekannten Vernässungsproblematik im Umfeld des Prinz-Eugen-Park ist eine Beibehaltung dieses Entsorgungsweges nicht auszuschließen. Die Behandlung von Abwasser erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg.

Am nördlichen Rand des Prinz-Eugen-Park-Geländes verläuft ein Graben, der u. a. der Entwässerung der westlich gelegenen Gewerbegebiete dient. Dieser Graben ist zu erhalten und deshalb im Bebauungsplan Nr. 2.3 b als Wasserfläche festgesetzt.

In Abhängigkeit der konkreten Besiedlung der einzelnen gewerblichen Flächen und der erforderlichen Anschlusswerte der Betriebe kann die Errichtung zusätzlicher Transformatorstationen im Plangebiet erforderlich werden.

Innerhalb des bzw. am Rande des Gebietes Prinz-Eugen-Park verlaufen 20 kV-Kabel der LEW mit der Bezeichnung W13D, GZ 1020 und GZ 1018 sowie eine Fernmeldekabeltrasse. Der Schutzbereich der Kabel beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrasse. Planungsmaßnahmen innerhalb der Schutzbereiche sind der LEW zur Stellungnahme vorzulegen.

Bei der Erschließungsplanung des Gebietes, der Gestaltung der Zufahrten zu den einzelnen privaten Grundstücken sowie der erforderlichen Löschwasserversorgung sind die Vorgaben der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ einzuhalten.

16 Umweltbericht

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 als gesonderter Teil zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wurde der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

Ziel der Bauleitplanung ist die baurechtliche Sicherung eines Gewerbegebietes auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne. Dies erfolgt über insgesamt zwei Bebauungspläne. Für das Gelände Prinz-Eugen-Park besteht bereits Baurecht im Sinne eines Sondergebietes für eine multifunktionale Nutzung Prinz-Eugen-Park bzw. teilweise Gewerbegebiet. Insofern werden in der Umweltprüfung die Umweltauswirkungen beurteilt, die sich durch die Umwandlung des bestehenden Baurechtes von Sondergebiet in Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet Energie ergeben.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die künftige gewerbliche Nutzung anstelle der bisher zulässigen Sondergebiets- und Gewerbenutzung keine Auswirkungen wesentlicher Erheblichkeit verursacht werden bzw. sich solche Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen vermeiden oder minimieren lassen. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	162.944	m ²	100 %
davon Gewerbegebiet	86.099	m ²	52,8 %
Private Grünfläche	76.845	m ²	47,2 %

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten, Krumbach
2	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
3	ARGE Schwäbisches Donaumoos, Leipheim
4	Arbeitskreis Bauen, Wohnen, Energie, über Stadt Günzburg, Amt 5 – Umweltfachkraft
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
6	BEW GmbH Betriebsleitung Günzburg
7	BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Günzburg
8	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
9	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
10	Kreishandwerkerschaft, Günzburg/Neu-Ulm
11	Industrie- und Handelsgremium, Herr Hutter
12	Industrie- und Handelskammer
13	Landratsamt Günzburg, Bauleitplanung (1-fach Papier, 1-fach digital)
14	Landratsamt Günzburg, Gesundheitswesen
15	Lech-Elektrizitätswerke AG, Betriebsbüro Günzburg
16	Markt Offingen
17	Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, SG 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
18	Regionalverband Donau-Iller
19	schwaben netz gmbh
20	Stadt Günzburg, Amt 5 – Ordnungsamt
21	Stadt Günzburg, Amt 5 – Umweltfachkraft
22	Stadt Günzburg, Amt 6 – Stadtbauamt Finanzamt Günzburg
23	Stadt Günzburg, SG 61 – Stadtplanung
24	Stadt Günzburg, SG 62 – Tiefbau
25	Stadt Günzburg, Stadtwerke Günzburg
26	Stadt Leipheim
27	Stadt Niederstotzingen
28	Stadtheimatpfleger Anton Brenner
29	Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau

30	Stadtwerke Günzburg
31	Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen a. d. Donau
32	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

IV Anlagen


- 1) Umweltbericht zu den Bebauungsplänen (BP) Nr. 2.3 a und 2.3 b für eine gewerbliche Nutzung im Gebiet „Prinz-Eugen-Park“, Stand: 30. November 2017
- 2) Schallgutachten Gewerbelärm Bauleitplanung Gewerbegebiet/Gewerbepark „Prinz-Eugen-Park“, Stand: 30. November 2017
- 3) Gutachten Retentionsraumverlust/Retentionsraumausgleich Bauleitplanverfahren „Gewerbegebiet/Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“, Stand: 29. Juli 2015
- 4) Grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) mit Eingriffsbilanzierung zum BBP Nr. 2.3 II „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“ und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2.3 a „Gewerbepark Prinz-Eugen-Park“, Stand 27. Februar 2015
- 5) Fachbeitrag Artenschutz zu speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan 2.3 a und 2.3 b „Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park“, Stand 30. November 2017

V Verfasser

Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH

Team Bauleitplanung

Krumbach, 23. Januar 2018


 Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiter:

 Dipl.-Geogr. Wolpert