

Bebauungsplan Nr. 70.2

TF04
 L_{WA}/m^2
 tags 60 dB(A)/m²
 nachts 45 dB(A)/m²

TF01
 L_{WA}/m^2
 tags 65 dB(A)/m²
 nachts 50 dB(A)/m²

TF02
 L_{WA}/m^2
 tags 62 dB(A)/m²
 nachts 47 dB(A)/m²

GE
 0,6 | 6,6
 - | a
OK max. = 11,0 m

GE
 0,6 | 6,6
 - | a
OK max. = 11,0 m

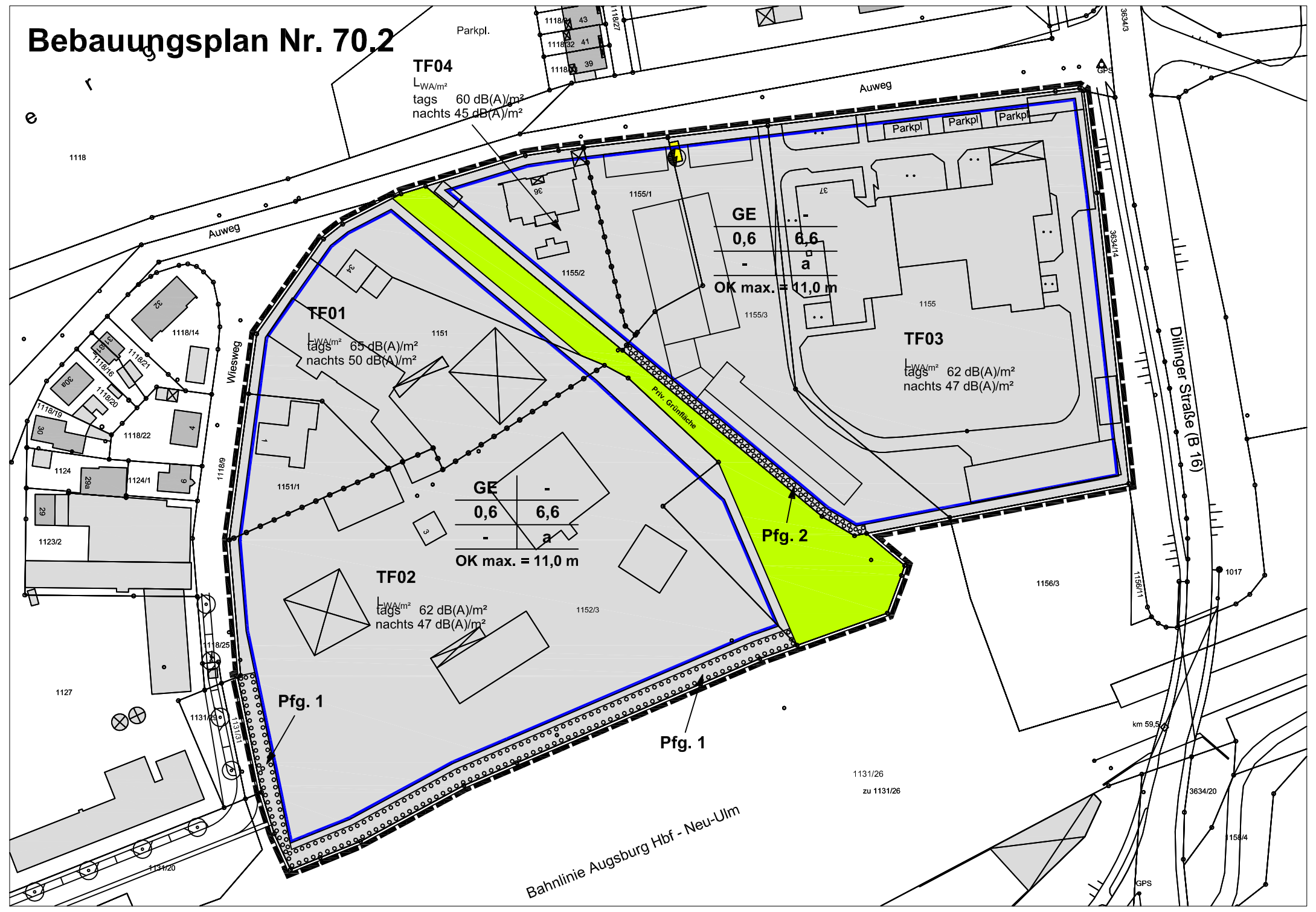
TF03
 L_{WA}/m^2
 tags 62 dB(A)/m²
 nachts 47 dB(A)/m²

Pfg. 2

Pfg. 1

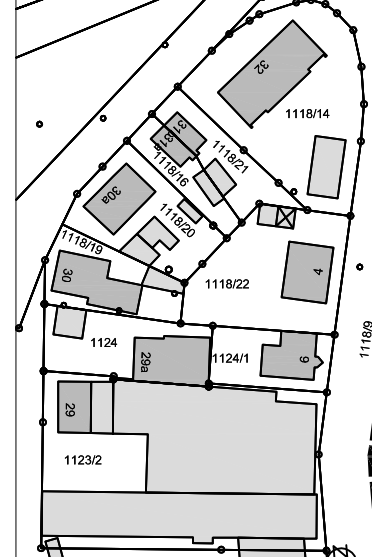
Pfg. 1

Bahnlinie Augsburg Hbf - Neu-Ulm



e

1118



Dillinger Straße (B 16)

km 59,5

1131/26
 zu 1131/26

3634/20

158/4

GPS


Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 70.2 für das Gebiet „Östlich des Wieswegs“



Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan:



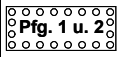
Bestandteile dieses Bebauungsplans sind

- die beigefügte Planzeichnung vom 25.10.2007,
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil B),
- die Begründung in der Fassung vom 25.10.2007.

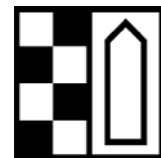
A) Festsetzungen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		1	0	Geltungsbereich
		1	1	Gebietsbeschreibung: Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen auf der südwestlichen Teilfläche die aufgelassenen Betriebsgebäude der ehemaligen Firma Oberlander (Zimmerei) sowie die Betriebsgebäude der Firma Baumann Gemüsesteigen (Produktion von Obstkisten). Im östlichen Teilbereich, angrenzend an die Bundesstraße B16 liegen die Werkstätten der Caritas sowie weiter westlich ein Wohngebäude. Getrennt werden die beiden Teilbereiche des Plangebietes durch eine das gesamte Plangebiet in Nord-Süd Richtung durchquerende private Grünfläche. Diese Grünfläche weist einen intensiven Baumbewuchs auf und verbindet als "Grüne Brücke" den Günzburger Stadtwald mit dem Auwald der Donau.
		1	2	Im Einzelnen erfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Günzburg: Fl.Nr. 1151, 1151/1, 1151/2, 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3 und 1151 (Teilfläche) Die Gebietsbeschreibung wird zusätzlich verdeutlicht durch die in der Planzeichnung eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
	Grenze des Plangebietes (§9 Abs. 7 BauGB)	1	3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
	Nutzungsgrenze	1	4	Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln.
		2	0	Art der baulichen Nutzung
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	2	1	Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, - Tankstellen - Anlagen für sportliche Zwecke
		2	2	Von den Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO können zugelassen werden: <ul style="list-style-type: none"> - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Wohnen muss in den gewerblichen Gebäuden integriert sein. - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
		3	0	Maß der baulichen Nutzung
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)	3	1a	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GRZ ergibt.
	Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)	3	1b	Die anrechenbare Baumasse darf je Baugrundstück höchstens das Kubikmeter-Maß erreichen, das sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der BMZ ergibt.
OK max. = 11 m	Höchstens zulässige Gebäudeoberkante in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)	3	2	Die Gebäudeoberkante im Sinne dieser Vorschrift ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante der Gebäude. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche,

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				gemessen in der Mitte der maßgeblichen Wand des Gebäudes. Maßgeblich ist dabei die der Verkehrsfläche zugeordnete Gebäudewand. Bei Hinterliegergebäuden ist die Oberfläche des natürlich anstehenden Geländes als Bezugspunkt heranzuziehen.
		4	0	Bauweise
a	Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	4	1	Abweichend von der geschlossenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
		5	0	Überbaubare Grundstücksfläche; Stellung der Gebäude
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 BauNVO)	5	1	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.
		6	0	Grünflächen; Anpflanzungen
	Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Trenngrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6	1	Innerhalb der privaten Grünfläche - Trenngrün sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Das Trenngrün ist als Trittstein zwischen den Ausläufern des FFH- und Vogelschutzgebietes in den Donauauen und den Hangleiten südlich der Bahnlinie zu entwickeln. Die vorhandenen Streuobstbäume sind bis zu ihrem natürlichen Absterben zu erhalten und anschließend durch Neupflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen oder durch Bepflanzung mit den Baumarten der Artenliste 1 zu ersetzen. Mit Ausnahme der Streuobstgewinnung sind gärtnerische Nutzungen der Flächen über das derzeit bestehende Maß hinaus unzulässig. Bei Neupflanzungen sind standortgerechte Stein- und Kernobsthochstämme bzw. Bäume und Sträucher der Artenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden.
	Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) u. b) BauGB)	6	2	Umgrenzung vom Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.


Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
Pfg. 1		6	3	Auf der in der Planzeichnung so gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und in Ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Abgestorbene Gehölze sind mit Gehölzen der Artenliste 1, 2 und 3 zu ersetzen. Lücken im vorhandenen Gehölzbestand sind durch Förderung der sukzessiven Entwicklung oder durch ergänzende Bepflanzung zu schließen.
Pfg. 2		6	4	Auf der so gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und in Ihrer natürlichen Entwicklung zu fördern. Abgestorbene Gehölze sind mit Gehölzen der Artenliste 1 und 2 zu ersetzen.
		6	5	Für die vorgeschriebenen Anpflanzungen ist nur Pflanzgut der folgenden Artenlisten zu verwenden. Artenliste 1 – Bäume zur Pflanzung auf natürlichem Geländeniveau Acer campestre - Feldahorn Fraxinus excelsior - Esche Quercus robur - Stieleiche Carpinus betulus – Hainbuche Artenliste 2 – Sträucher zur Pflanzung auf natürlichem Geländeniveau Cornus sanguinea - Hartriegel Corylus avellana - Hasel Carthaegus monogyna - Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Artenliste 3 – Sträucher zur Pflanzung in stark aufgeschütteten Bereichen (> 1,0 m) Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Rosa canina - Hundsrose Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
		7	0	Abstellen von Kraftfahrzeugen; sonstige Nebenanlagen
		7	1	Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme von Grenzgaragen bis 50 m ² Nutzfläche (Art. 7 Abs. 4 BayBO).



Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen															
		7	2	Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.															
		8	0	Schutz gegen Umwelteinwirkungen															
z.B. TF01		8	1	Schalltechnische Gliederung des Geltungsbereichs															
z.B. L <small>W/m²</small> Tags Nachts	immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel Tags = Tagwerte Nachts = Nachtwerte	8	2	<p>Es sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Betriebsgrundstück) pro Quadratmeter Grundstücksfläche die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Teilfläche</th> <th>Tags</th> <th>Nachts</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TF01</td> <td>65</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>TF02</td> <td>62</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>TF03</td> <td>62</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>TF04</td> <td>60</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table> <p>nicht überschreiten.</p> <p>Die Einhaltung der sich aus den zulässigen Schallemissionen ergebenden Immissionsrichtwerte ist im bauaufsichtlichen Verfahren unaufgefordert nachzuweisen. Dieser Nachweis ist für schutzbedürftige Räume außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erbringen.</p> <p>Mit Zustimmung des Landratsamtes kann auch nachgewiesen werden, dass die zukünftigen tatsächlichen Schalleistungspegel des geplanten Betriebes geringer sind als die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden flächenbezogenen Schalleistungspegel. Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung des Landratsamtes auf den Nachweis ganz verzichtet werden.</p> <p>Maßgeblich für die Berechnung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind die vorhandenen Wohngrundstücke außerhalb des Bebauungsplangebietes.</p> <p>Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel</p>	Teilfläche	Tags	Nachts	TF01	65	50	TF02	62	47	TF03	62	47	TF04	60	45
Teilfläche	Tags	Nachts																	
TF01	65	50																	
TF02	62	47																	
TF03	62	47																	
TF04	60	45																	

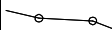




Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>ist das jeweils festgesetzte Bauland innerhalb der schalltechnisch gegliederten Teilfläche der Gewerbegebiete.</p> <p>Die Berechnung der Immissionsrichtwert-Anteile erfolgte nach der Richtlinie VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes. Das Abstandsmaß berechnet sich aus:</p> $L_s = 10 \cdot \log(4 \cdot \pi \cdot s^2 / s_0^2)$ <p>mit</p> <p>s = Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt in Meter</p> <p>s₀ = Bezugsabstand 1 Meter</p> <p>Die Rechenvorschriften der VDI 2714 "Schallausbreitung im Freien" sind zu beachten.</p> <p>Im Rechenmodell ist die Höhe der Schallquelle gleich der Höhe der Immissionspunkte: Der Einfallswinkel der Immissionspunkte ist 360°.</p>
		8	3	<p>Schutz vor Verkehrslärmimmissionen</p> <p>Für schutzbedürftige Räume sind die Anforderungen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" einzuhalten. Die Beurteilungspegel sind dem Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA06-212-G01.doc vom 30.01.2007 zu entnehmen.</p> <p>Für Nutzungen tagsüber (z.B. Büroräume) sind die Beurteilungspegel tagsüber heranzuziehen. Für Nutzungen nachts (z.B. Schlafräume oder Kinderzimmer von Betriebsleiterwohnungen) sind die um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel nachts heranzuziehen.</p> <p>Schlaf- und Kinderzimmer in den Teilflächen TF01, TF02 und TF04 sind nach Norden zu orientieren. Falls dies nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten einzubauen.</p> <p>Schlaf- und Kinderzimmer in der Teilfläche TF03 sind mit schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten auszustatten.</p> <p>Durch eine schalltechnische Untersuchung kann nachgewiesen werden, dass aufgrund von Abschirmungen sich hiervon abweichende Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.</p>

Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
		9	0	Ausgleichsflächen und -maßnahmen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9	1	Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind von der Stadt Günzburg vorzunehmen.
		9	2	Außerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Teilfläche von 1.530 m ² des von der Stadt Günzburg bereitgestellten Grundstücks, Flur Nr. 448/1 in der Gemarkung Riedhausen als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. §1a Abs. 3 BauGB festgesetzt.
		9	3	Auf der festgesetzten Fläche ist eine standortangepasste Feuchtwiesengesellschaft zu etablieren.
		10	0	Baugestaltung
		10	1	Dachformen: Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von 20°. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen. Sonnenkollektoren sind auf den Dächern generell zulässig.
		10	3	Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Gebäude sind an maximal zwei Fassadenseiten Werbeanlagen zulässig. Sie dürfen nur im Bereich der realisierten Wandhöhe angebracht werden. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig. Die Summen der Flächen von nicht selbständig leuchtenden Werbeanlagen darf 20% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Alle an derselben Fassade angebrachten selbständig

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen	§	Lfd. Nr.	Textliche Festsetzungen
				<p>leuchtenden Werbeanlagen dürfen zusammen höchstens einen Fassadenanteil von 5% beanspruchen.</p> <p>Werbestelen sind bis zu einer Höhe von 4 m zulässig.</p>
		10	4	<p>Freiflächen:</p> <p>Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen landschaftsgärtnerisch anzulegen. Bei Pflanzungen von Sträuchern sind auf mind. 25 % der Pflanzflächen die Gehölze der Artenliste 2 zu verwenden.</p> <p>Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum aus der Artenliste 1 zu pflanzen. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Trenngrün sind hierauf nicht anzurechnen. Bei mehr als 5 zusammenhängenden Stellplätzen ist zusätzlich 1 Baum der Artenliste 1 zu pflanzen. Je Pflanzstandort sind mindestens 15 m² unbefestigte Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen oder vergleichbare nachhaltige Wuchsbedingungen zu schaffen.</p> <p>Bestandsbäume mit Ausnahme von Koniferen können auf das Pflanzgebot angerechnet werden, soweit deren nachhaltige Entwicklung gewährleistet ist.</p>
		10	5	<p>Grundstückseinfriedungen:</p> <p>Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Mauern und Sockelmauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.</p> <p>Die Grenzüberbauung durch Betonrückenstützen (z.B. Pflasterrandzeilen) sowie durch Fundamente für Beleuchtungs- und Verkehrsanlagen ist zulässig und zu dulden.</p>

B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Plan- zeichen	Erklärung der Planzeichen		Lfd. Nr.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
1152/3				Flurstücksnummern
				Flurstücksgrenzen
				Bestehende Gebäude
				<p>Behandlung des Oberflächenwassers:</p> <p>Die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers ist auf Grundlage der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg vorzunehmen.</p>
				<p>Altlasten / Munitionsfunde:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine erfassten Altlastenverdachtsflächen. Ebenso liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserverunreinigungen vor.</p> <p>Es liegen auf Grund der Kenntnis über Bombentrichter aus dem 2. Weltkrieg Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Munitionsaltlasten vor. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten. Im Rahmen der Bauplanung ist für die jeweiligen Vorhaben eine altlastentechnische Erkundung durchzuführen.</p> <p>Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden.</p>
				Trafostation 765N3 der LEW auf Flurstück Nr. 1155/3



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 70.2 "Östlich des Wieswegs"

Begründung zum Bebauungsplan

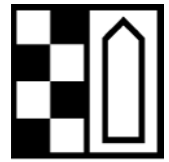
- A. Städtebaulicher Teil
- B. Umweltbericht

Neu-Ulm, 25.10.2007

Bearbeitung :

Büro für Stadtplanung, BfS,
Dipl.-Ing. Erwin Zint

Prof. Arno S. Schmid und Manfred Rauh
Landschaftsarchitekten GmbH



A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt die Flurstücke Nr. 1151 (Teilbereich), 1151/1 und 1152/3 als gewerbliche Baufläche, die Flurstücke Nr. 1155, 1155/1, 1155/2 und 1155/3 als gemischte Baufläche und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1151 als Wald dar.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Er trifft somit keine parzellenscharfe Ausweisung der Art der baulichen Nutzung. Eine vertretbare Abweichung von der Art der baulichen Nutzung und eine maßvolle Überschreitung bzw. Ergänzung des dargestellten Umfangs der Bauflächen ist somit möglich, wenn die Grundzüge der Darstellungen nicht berührt werden.

Durch die vorgesehenen Einschränkungen vor allem des östlichen Gewerbegebietes (Flurstücke Nr. 1151/1, 1151/2, 1155, 1155/3) mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln sowie einer ergänzenden Beschränkung des Störgrades sind die zulässigen Nutzungen vergleichbar den zulässigen Gewerbebetrieben in einem Mischgebiet. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

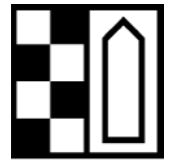
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt ein Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 75 BayBO zur Errichtung von 5 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Flur Nr. 1152/3 vor. Die Errichtung von Wohngebäuden auf dem Grundstück in unmittelbarer Nähe von störenden Industrie- und Gewerbebetrieben sowie im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie Neu-Ulm – Augsburg wird städtebaulich als Fehlentwicklung angesehen. Zur Vermeidung dieser Fehlentwicklung in der bestehenden Gemengelage und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Die Stadt Günzburg hat sich auf der Grundlage der Lage des Gebietes im Einwirkungsbereich von starken Lärmbeeinträchtigungen sowie dem bestehenden Nutzungsgefüge innerhalb des Plangebietes für eine Weiterentwicklung mit gewerblichen Nutzungen und einer angemessenen schalltechnischen Gliederung in Teilgebiete zum Schutz der angrenzenden Nutzungen entschlossen.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes sowie auf den angrenzenden Grundstücken unter Berücksichtigung der Gemengelage auf den Grundstücken entlang des Auweges gewährleistet werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb des 1994 zur Aufstellung beschlossenen einfachen Bebauungsplans Nr. 70 "Bahnhofsumgebung", der aufgrund gravierender Interessensgegensätze nicht zum Satzungsbeschluss gebracht wurde.



Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Wohnnutzung bestehend aus mehreren Reihenhäusern und Wohngebäuden sowie einem Wohnheim der Caritas. Im Osten angrenzend verläuft die Bundesstraße B16 (Dillingerstraße). Südlich grenzen die Bahnfläche der Bahnlinie Augsburg - Ulm bzw. der Bahntransversale Paris - Wien / Budapest an das Plangebiet an. Westlich des angrenzenden Wieswegs befindet sich ein Betrieb der Nahrungsmittelindustrie (Kaffeerösterei) sowie mehrere Wohngebäude.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befindet sich im Norden der Auwald der Donau, der innerhalb der Gebietskulisse Natura 2000 Bayern als Gebiet nach der FFH- und der Vogelschutz-Richtlinie liegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen auf der südwestlichen Teilfläche die aufgelassenen Betriebsgebäude der ehemaligen Firma Oberlander (Zimmerei) sowie die Betriebsgebäude der Firma Baumann Gemüsesteigen (Produktion von Obstkisten). Im östlichen Teilbereich, angrenzend an die Bundesstraße B10, liegen die Werkstätten der Caritas sowie weiter westlich ein Wohngebäude. Getrennt werden die beiden Teilbereiche des Plangebiets durch eine das gesamte Plangebiet in Nord-Süd Richtung durchquerende private Grünfläche. Diese Grünfläche weist einen intensiven Baumbewuchs auf und verbindet als "Grüne Brücke" den Günzburger Stadtwald mit dem Auwald der Donau.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1155, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1151, 1151/1 und 1152/3 der Gemarkung Günzburg. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Der Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt 49.251 m² auf.

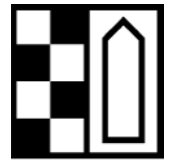
4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Sinne der Zielsetzung zur Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzung als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt. Auf Grund der Gemengelage mit den zum Teil angrenzenden, schützenswerten Nutzungen werden Nutzungsbeschränkungen im Plangebiet vorgenommen. Diese Beschränkungen lösen im wesentlichen die bestehenden Wohngebäude nördlich und westlich des Geltungsbereiches aus. Die Gebietscharakteristik dieser angrenzenden Wohnbebauung wird einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zugeordnet.

Die Stadt Günzburg hat sich auf der Grundlage der rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der Lage des Gebietes im Einwirkungsbereich von starken Lärmbeeinträchtigungen sowie dem bestehenden Nutzungsgefüge innerhalb des Plangebietes für eine Weiterentwicklung mit gewerblichen Nutzungen entschlossen. Die Zielsetzung der Planungsaufgabe wurde dabei dahingehend bestimmt, eine Fehlentwicklung des Plangebietes in der bestehenden Gemengelage zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Ein wesentlicher Grund für die Planaufstellung besteht mit dem Antrag auf Vorbescheid gemäß Art. 75 BayBO zur Errichtung von 5 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus auf dem Grundstück Flur Nr. 1153/2. Die Errichtung von Wohngebäuden auf dem Flurstück in unmittelbarer Nähe von störenden Industrie- und Gewerbebetrieben sowie im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Verkehrslärmimmissionen der Bahnlinie Ulm – Augsburg wird städtebaulich als Fehlentwicklung angesehen.



Bei der vorliegenden Planung steht somit die städtebauliche Weiterentwicklung und Ordnung des Plangebietes unter Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke mit der bestehenden Gemengelage im Vordergrund. Aus dieser Aufgabenstellung wurde auch die Zielsetzung der Planungsaufgabe entwickelt. Mit der vorgesehenen Planung ist somit keine Umstrukturierung des Plangebietes verbunden, sondern eine Fortschreibung und Weiterentwicklung des bestehenden Nutzungsgefüges.

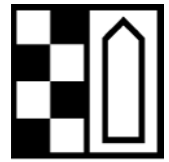
Vom Grundstückseigentümer Flur Nr. 1152/3 besteht der Wunsch, den Geltungsbereich als Mischgebiet festzusetzen. Dieser Wunsch wurde im Rahmen der Planerstellung geprüft und als eigenständiger Belang in die Abwägung mit eingestellt. Das Umfeld des genannten Grundstücks mit den angrenzenden Nutzungen wird von einer kleinteiligen Mischung geprägt, die innerhalb des Plangebietes eindeutig der Gebietscharakteristik von § 8 Bau-nutzungsverordnung, Gewerbegebiete, zugeordnet werden kann.

Der Geltungsbereich weist im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 1152/3 somit eine gewerbliche Prägung auf. Die Wohnnutzung auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flur Nr. 1151/1 kann durch die Eigentumsverhältnisse und seine Bewohner der gewerblichen Nutzung des Betriebes Anton Baumann Gemüsesteigen (Flur Nr. 1151) zugeordnet werden. Die wesentliche Prägung dieses Bereiches erfolgt jedoch durch die angrenzenden bzw. nahegelegenen Firmen Anton Baumann Gemüsesteigen und Günzburger Nahrungsmittelfabrik Gebr. Strehle GmbH (Flur Nr. 1127).

Die Bauabsicht des Grundstückseigentümers zur Errichtung von 5 Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus wurde bereits im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid vom 08.03.2006 von der Stadt geprüft und abgelehnt. Die vorgeschlagene Festsetzung eines Mischgebietes mit der beantragten Wohnbebauung würde zu einer Verfestigung der von der Stadt Günzburg nicht vorgesehenen Erweiterung einer Gemengelage innerhalb des Plangebietes führen und damit zu einer nicht tragbaren Fehlentwicklung beitragen.

Innerhalb der Gewerbegebiete werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zugelassen. Klarstellend wird festgesetzt, dass sie nur integriert in gewerbliche Bauten zulässig sind. Damit können keine freistehenden Einzelhäuser bzw. angebaute Wohnhäuser entstehen, die später durch Grundstücksteilung in eigenständige Wohngrundstücke überführt werden könnten. Mit dieser Festlegung wird einerseits die bestehende maßstäbliche Struktur des Gebietes mit kleinen Gewerbebetrieben und einer betriebsbezogenen Wohnnutzung sowie die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Betriebe gesichert. Eine darüber hinausgehende Wohnbebauung ist wegen den Belastungen durch die Lärmbeeinträchtigungen der südlich angrenzenden Bahnstrecke und der östlich gelegenen B 16 sowie den im und an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieben nicht möglich.

Die als Ausnahme möglichen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden für den gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen für die vorgesehenen Anlagen und Betriebe führen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt die Behindertenwerkstatt der Caritas. Die dazugehörige Wohnanlage für Behinderte besteht nördlich des Auweges. Ein sensibler Umgang mit dem Thema Spielhallen erscheint hier angebracht.



Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um eine Überschreitung der zulässigen Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung in der Umgebung des Plangebietes zu verhindern, werden deshalb immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA06-212-G01.doc vom 30.01.2007 und LA06-212-G02.doc vom 01.10.2007 im Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der Nachweis zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", an den relevanten Immissionspunkten der schützenswerten Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes ist in der schalltechnischen Untersuchung der Fa. BEKON dargestellt.

Unter Berücksichtigung aller Belange zur Entwicklung des Plangebietes ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit den erforderlichen Beschränkungen zum Schutz der teilweise bestehenden Wohngebäude innerhalb und in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches aus städtebaulicher Sicht tragfähig. Dass dadurch möglicherweise ein Teilbereich mittel- bis längerfristig nicht entsprechend bebaut und entwickelt wird, ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Vermeidung von Fehlentwicklungen durch die Errichtung von Wohngebäuden vertretbar und hinzunehmen.

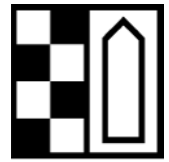
4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Baumassenzahl (BMZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt. Die Grundflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet entsprechend der bestehenden baulichen Dichte auf 0,6 festgelegt.

Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlagen von Garagen und Stellplätzen sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Dadurch wird die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen für Besucher ermöglicht.

Zur Einfügung der Baumassen in die angrenzenden Bebauungsstrukturen wird eine Baumassenzahl festgesetzt. Der festgesetzte Wert von 6,6 wurde dabei weitgehend aus der bestehenden Bebauung und städtebaulich vertretbaren Erweiterungsmöglichkeiten entwickelt. Die Festsetzung der Baumassenzahl dient darüber hinaus der späteren Abrechenbarkeit von Erschließungskosten, um einen Bezug zur städtischen Straßenausbaubeitragssatzung herzustellen.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen als max. zulässige Höchstgrenze orientiert sich an der Höhe der bestehenden Betriebsgebäude sowie der städtebaulich vertretbaren Höhenentwicklung in diesem Bereich und wird auf max. 11,0 m festgesetzt. Dies betont den gewerblichen Charakter des Gebietes und sichert z.B. bei den allgemein zulässigen Bürogebäuden bei angenommen drei Vollgeschossen eine entsprechende Raumhöhe. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist dabei die Höhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der direkt der Verkehrsfläche zugeordneten Gebäudewand. Bei Hinterliegergebäuden wird die Oberfläche des natürlich anstehenden Geländes als Bezugspunkt herangezogen.



4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen und Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Grenzgaragen bis 50 m² werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei dürfen bauliche Anlagen in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung errichtet werden. Hiermit wird der Rahmen gegeben, Gebäude flexibel für unterschiedliche betriebliche Belange errichten zu können.

4.4 Verkehrserschließung

Die Übergeordnete Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Dillingerstraße (B 16) auf den Auweg im Norden des Gebiets sowie den Wiesweg in Westen. Der Auweg weist eine Fahrbahnbreite von rund 6,50 m auf und ermöglicht somit einen Begegnungsverkehr LKW/LKW. Der Wiesweg endet derzeit an einem privaten Erschließungsweg und weist eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m auf. Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche Flurstück Nr. 118/9) des Wiesweges beträgt 12 m.

Im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 70 "Bahnhofsumgebung" wurde überlegt, für eine bessere Gesamterschließung der Flächen nördlich der Bahnleihe den Wiesweg in Richtung Westen entlang des Flurstücks 1131/20 bis zum Grundstück der ehemaligen Tierzuchthalle zu verlängern. Diese Erschließungsoption sollte mittel- bis langfristig weiter verfolgt werden. Dazu müsste ein Ausbau des Wiesweges auf eine Fahrbahnbreite von 6,5 m erfolgen.

Die Flächen des Wiesweges liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Interne Erschließungsstraßen sind aufgrund der Grundstückszuschnitte nicht notwendig.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wird eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Die Konzeption wurde von den Landschaftsarchitekten Prof. A. Schmid und M. Rauh bearbeitet.

Die das Plangebiet durchquerende Grünfläche ("Grüne Brücke") mit dem bestehenden intensiven Baumbewuchs wird als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Trenngrün festgesetzt. Diese private Grünfläche gehört nicht zum Bauland und wird daher auch nicht für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen. Diese Fläche hat die Funktion eines Trittsteins zwischen den Ausläufern des FFH- und Vogelschutzgebietes in den Donauauen und den Hangleiten südlich der Bahnlinie. Die Aufrechterhaltung dieser Vernetzung ist aus grünordnerischer Sicht von erheblicher Bedeutung für die Schutzgüter Flora und Fauna sowie Orts- und Landschaftsbild.

Langfristiges Ziel der Entwicklung dieses Trenngrüns sind reich strukturierte Flächen mit artenreichen Wiesen und Krautsaumgesellschaften, freiwachsende Hecken aus den Straucharten des Eschen-Ulmen-Auwaldes und ein lichter Baumbestand.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes sowie am südöstlichen Rand des Trenngrüns besteht ein Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern. Diese Bereiche werden mit einem Pflanz-

gebot belegt. Ziel der Entwicklung ist dabei ein Erhalt der vorhandenen Biotopfunktionen sowie eine Ergänzung der Bepflanzung.

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der bestehenden Grünfläche ("Grüne Brücke") als private Grünfläche - Trenngrün
- Erhaltung des bestehenden Bewuchses und Weiterentwicklung des Gehölzbestandes innerhalb der privaten Grünfläche - Trenngrün mit heimischen Gehölzen
- Festlegung von Pflanzgeboten entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf den Grundstücken Flur Nr. 1152/3 und 1155/3
- Erhalt des Gehölzbestandes innerhalb des Pflanzgebotsstreifens sowie ergänzender Bepflanzung mit heimischen Gehölzen
- auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 800 m² überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Begrünung von Flachdächern
- Festlegung einer Artenliste für Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

4.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

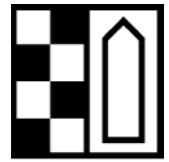
Die ökologische Bilanz ist im beiliegenden Umweltbericht als Eingriffs- / Ausgleichsbilanz dargestellt. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt dabei einen Ausgleichsbedarf mit einer Größe von 1.500 m².

Außerhalb des Bebauungsplangebietes wird auf dem städtischen Grundstück Flur Nr. 448/1 der Gemarkung Riedhausen eine Teilfläche von 1.530 m² als Ausgleichsfläche bereitgestellt und dem Bebauungsplan gemäß § 1a Abs. 3, Satz 3 BauGB direkt zugeordnet. Die Ausgleichsfläche ist Teil einer großflächigen Flächenumwandlung zum Schutz und zum Erhalt des Niedermoores. Die derzeitige Ackernutzung der Fläche wird zugunsten einer extensiven Grünlandbewirtschaftung aufgegeben.

4.7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.



Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Festsetzungen zu den zulässigen Lärmemissionen

Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 an der schützenswerten Bebauung im Umfeld des Plangebietes zu verhindern, werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf. Die Immission ist nach der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Beachtung des Abstandsmaßes zu berechnen.

Mit Zustimmung des Landratsamtes kann auch nachgewiesen werden, dass die zukünftigen tatsächlichen Schalleistungspegel des geplanten Betriebes geringer sind als die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden flächenbezogenen Schalleistungspegel. Dieses vereinfachte Rechenverfahren kann z.B. angewandt werden, wenn sichergestellt ist, dass die Schallquellen nicht gerichtet zu den schützenswerten Wohngebäuden den Schall abstrahlen und wenn die Grundstücksgröße klein ist im Verhältnis zur Entfernung zwischen dem anzusiedelnden Betrieb und den schützenswerten Wohngebäuden.

Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung des Landratsamtes auf den Nachweis ganz verzichtet werden. Dies gilt z.B. für Bürogebäude mit nur geringem Parkaufkommen tagsüber und ähnlichen lärmarmen Nutzungen. Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechend der Anregung des Grundstückseigentümers Flur Nr. 1152/3 die zulässigen Lärmimmissionen für das Grundstück um 2 dB(A) angehoben.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA06-212-G02.doc vom 01.10.2007 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an der vorhandenen Wohnbebauung annähernd eingehalten. Die Orientierungswerte für Gewerbelärm des Beiblattes 1 zur DIN 18005 stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Die geringe rechnerische Überschreitung an einer Fassade von einem Wohngebäude durch Lärmemissionen aus dem Plangebiet stellt keine unzumutbare Lärmimmission dar, da diese Überschreitung von 0,6 dB(A) nur durch die Summenwirkung des Plangebietes und den umliegenden Gewerbebetrieben erfolgt und nur tagsüber theoretisch auftreten kann. Die Pegelüberschreitung an weiter entfernt liegenden Wohngebäuden werden entsprechend dem Rechenmodell durch Betriebe außerhalb des Plangebietes verursacht.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm. Falls zukünftig andere Zeiträume maßgeblich sind (tags, abends, nachts), sind jeweils diese Zeiträume maßgeblich. Der zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel für die Abendzeit ist dann um den Differenzbetrag der zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber minus Immissionsrichtwerte abends geringer.

Dieser Nachweis ist für die schutzbedürftigen Räume außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erbringen. Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Die maßgeblichen Immissionsorte sind die in der DIN 4109 aufgeführten schutzbedürftigen Räume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Bettenräume in Krankenhäusern, Unterrichtsräume, Büroräume). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich.

Zusätzlich ist die Einhaltung aller in der TA-Lärm vorgegebenen Kriterien (Spitzenpegel, Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen usw.) nachzuweisen.

Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes für Wohnungen hinsichtlich Lärmimmissionen aus benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm. Somit kann sichergestellt werden, dass dadurch keine Einschränkungen der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel entstehen.

Zur Lärmsituation

Folgende Betriebe und Einrichtungen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:

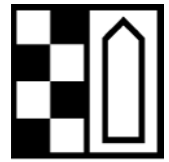
- Anton Baumann Gemüsesteigen (Flur Nr. 1151)
- Karl Oberlander (Flur Nr. 1152/3) - derzeit kein Betrieb
- Caritasverband für die Diözese Augsburg e.V., Albertus-Magnus Werkstätten Günzburg (Flur Nr. 1155, 1155/1, 1155/3)

Folgende Betriebe und Einrichtungen befinden sich im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:

- Günzburger Nahrungsmittelfabrik Gebr. Strehle GmbH (Fl.Nr. 1127)
- Rohstoffverwertung Gröger GmbH & Co. KG (Fl.-Nrn. 1131/7, 1131/11 und 3634/22)

Die Lärmemissionen der Firmen und Einrichtungen Anton Baumann Gemüsesteigen, Auweg 34, Günzburger Nahrungsmittelfabrik Gebr. Strehle GmbH, Werk 1 und Caritasverband für die Diözese Augsburg e.V., Albertus-Magnus Werkstätten Günzburg, Auweg 37 wurden messtechnisch ermittelt bzw. berechnet.

Da für die Günzburger Nahrungsmittelfabrik Gebr. Strehle GmbH, die Rohstoffverwertung Gröger GmbH & Co. KG und den Caritasverband für die Diözese Augsburg e.V., Albertus-Magnus Werkstätten Günzburg ein Genehmigungsbescheid mit Lärmauflagen vorliegt, wurde für diese Betriebe von den zulässigen Lärmemissionen ausgegangen, die sich aus dem Bescheid ergeben. Orientierende Messungen im Rahmen des Schallgutachtens LA06-212-G01.doc vom 30.01.2007 ergaben keine Hinweise auf eine Überschreitung der vorgegebenen Werte.



Die Berechnungen für die Firma Anton Baumann Gemüsesteigen ergab, dass beim derzeitigen Betrieb der Anlage (vorwiegend durch die Entrindungsmaschine) im Bebauungsplan-gebiet um mehr als 10 dB(A) zu hohe Lärmimmissionen (Beurteilungspegel) verursacht werden.

Die Firma Anton Baumann Gemüsesteigen muss bei einer zukünftigen Änderung der Anlage (Neubau, Umbau, Erweiterung usw.) sicherstellen, dass dann die zulässigen Lärmimmissionen eingehalten werden. Hierzu sind unter Umständen umfangreiche Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Die genauen Lärmemissionen des Betriebes konnten bis zum Januar 2007 nicht ermittelt werden, da im Winter der Betrieb eingestellt ist. Dies ergibt sich nicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, sondern dies ergibt sich aus den Anforderungen des Immissionsschutzes. Diese wären auch dann zu erfüllen, wenn dieser Bebauungsplan nicht aufgestellt würde.

Inwiefern der Eigentümer des Grundstücks südlich des Betriebsgeländes der Firma Anton Baumann Gemüsesteigen einen Anspruch auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm unmittelbar an der Grundstücksgrenze hat, braucht hier nicht geklärt werden, da sich die Lärmkontingentierung in Form der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln nur an Immissionspunkte außerhalb des Bebauungsplangebietes wendet.

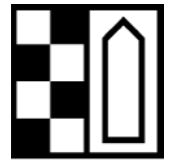
Außerhalb des Plangebietes ergeben sich für die Firma Anton Baumann Gemüsesteigen entsprechend der Satzung zum Bebauungsplan Orientierungswert-Anteile für die einzelnen Wohngebäude. Diese werden an den Wohngebäuden nördlich des Auweges erheblich überschritten. Daher kann für die Teilfläche der Firma Anton Baumann Gemüsesteigen die Festsetzung eines zusätzlichen richtungsabhängigen Zusatzlärmkontingentes erfolgen. Es sind aber auch dann immer noch Lärminderungsmaßnahmen von etwa 6 dB(A) für den bestehenden Betrieb erforderlich. Ohne die Festsetzung eines richtungsabhängigen Zusatzlärmkontingentes sind Lärminderungsmaßnahmen zur Absenkung der Lärmimmissionen um etwa 13 dB(A) erforderlich.

Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, dass die Lärmkontingente aus den Flurstücken Nr. 1151 (Auweg 34, Anna-Maria Bader-Baumann) und Nr. 1151/1 (Wiesweg 1, Helena Baumann) der Firma Anton Baumann Gemüsesteigen zur Verfügung steht.

Für den Caritasverband für die Diözese Augsburg e.V., Albertus-Magnus Werkstätten Günzburg, ergeben sich keine Einschränkungen. Für die derzeit freien Flächen und die Flächen mit dem Wohngebäude ergeben sich aufgrund der Festsetzung typische Nutzungsmöglichkeiten für ein Gewerbegebiet. Für die umliegenden Mischgebiete ergibt sich eine Verbesserung der Lärmsituation.

Die berechneten Gesamtbeurteilungspegel an einigen Immissionspunkten ergeben sich aus dem Rechenmodell. Es wurden z.B. die Lärmemissionen für die Firma Rohstoffverwertung Gröger GmbH & Co. KG so angenommen, dass an den für das Plangebiet relevanten Immissionsorten nördlich der Bahnlinie die im Genehmigungsbescheid vorgegebenen Immissionsrichtwertanteile ausgeschöpft werden. Dabei ergab sich eine rechnerische Überschreitung an den Immissionspunkten südlich der Firma Rohstoffverwertung Gröger GmbH & Co. KG. Dies bedeutet nicht, dass hier die Immissionsrichtwerte tatsächlich überschritten werden.

Es wurden die Lärmemissionen in dem Rechenmodell so hoch angesetzt, um sicherzustellen, dass durch die nun im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Lärmemissionen (in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln) an den umlie-



genden Wohngebäuden keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte verursacht werden. Somit wird auch für die bestehenden Betriebe im Umfeld des Plangebietes sichergestellt, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Nachteile entstehen. Im Übrigen wird ein bestehendes faktisches Gewerbegebiet überplant, von dem bisher auch schon Emissionen ausgehen bzw. ausgehen dürfen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Entsprechend Punkt 7.4 der TA-Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück (in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis f TA-Lärm) durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

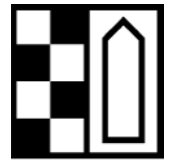
Es besteht über den Auweg eine Anbindung an die B 16. Daher werden die meisten KFZ über den Auweg direkt auf die B 16 fahren. Zudem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein neues Plangebiet geschaffen, welches einen zusätzlichen Fahrverkehr auslöst, sondern es wird ein bestehendes Gewerbegebiet überplant. Somit ist mit Aufstellung des Bebauungsplanes keine relevante Zunahme des Verkehrslärms für die Anwohner des Auweges verbunden. Auf der B 16, mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 14.935 KFZ, wird durch den Fahrverkehr aus dem Plangebiet keine wahrnehmbare Pegeländerung (Änderung zwischen 0,0 dB(A) und 0,1 dB(A)) verursacht.

Schutz vor Verkehrslärm

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) und den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr sicher ausgeschlossen werden. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung" der EU zur Anwendung empfohlen. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Die Werte von 55 dB(A) nachts werden zum Teil überschritten. Daher sind zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse weitere passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Ferner sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden. Für die Fassaden der Wohngebäude mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 23 BauGB festgesetzt.



Die hier maßgeblichen Immissionsgrenzwerte von nachts 59 dB(A) werden eingehalten. Um gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1 festgelegt. Die Orientierungswerte werden an den der Straße zugewandten Fassaden überschritten.

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer, schallgedämpfte Lüftungseinheit, Schalldämm-Maße nach der DIN 4109 usw.) festgesetzt.

Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämpfte Lüftungseinheit (z.B. Schalldämmlüfter) gesichert ist.

Dies ist bei Änderung und Neuschaffung von schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", vom November 1989 (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) zu beachten.

Für schutzbedürftige Räume sind die Anforderung nach der DIN 4109 einzuhalten. Die Beurteilungspegel sind dem Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA06-212-G01.doc vom 30.01.2007 zu entnehmen (Seite 51 und 52). Für Nutzungen tagsüber (z.B. Büroräume) sind die Beurteilungspegel tagsüber heranzuziehen.

Für Nutzungen nachts (z.B. Schlafräume von Betriebsleiterwohnungen) sind die um 10 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel nachts heranzuziehen. Dies wurde so festgesetzt, da in der DIN 4109 davon ausgegangen wird, dass der Außenpegel nachts um etwa 10 dB(A) geringer ist, als tagsüber. Da an der Bahnlinie als dominierende Schallquelle der Pegel tagsüber und nachts annähernd gleich ist, muss zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile und der eventuell erforderlichen Schalldämmlüfter, von den um 10 dB(A) erhöhten Pegeln nachts ausgegangen werden.

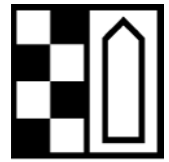
Durch eine schalltechnische Untersuchung kann nachgewiesen werden, dass aufgrund von Abschirmungen sich hiervon abweichende Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben. Somit steht es dem Bauherren frei, durch eine günstige Anordnung der Gebäude (z.B. ruhiger Innenhof), von den festgesetzten baulichen Maßnahmen abzuweichen.

Die Gliederung des Gewerbegebietes wird zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB und zum Schutz der umgebenden gemischten Nutzungen mit eingestreuten Wohngebäuden vorgenommen.

Umwelteinwirkungen durch Gerüche der angrenzenden Kaffeerösterei

Westlich des Plangebietes besteht eine Produktionsstätte mit einem Röstofen für Getreidekaffee der Günzburger Nahrungsmittelfabrik Gebr. Strehle GmbH. Die von dieser Einrichtung ausgehenden Geruchsbelästigungen sind von der Fa. Envirotex mit Gutachten vom 18.09.2001 untersucht und bewertet worden.

Das Gutachten der Fa. Envirotex prognostiziert eine Geruchsdauer von 4,5 % der Jahresstunden. Dabei wurde eine Betriebszeit von 3500 Stunden pro Jahr berücksichtigt. Wie im



Bericht der Fa. Kling-Consult auf dem Jahr 2004 angegeben, ist künftig ein 3-schicht Betrieb geplant, so dass mit einer Verdoppelung der Geruchseinwirkungen zu rechnen ist. Somit beträgt die Geruchsdauer dann bis zu 9 %. In einem Gewerbegebiet sind jedoch bis zu 15 % der Jahresstunden an Gerüchen zulässig. Selbst bei einer weiteren Steigerung der bislang ermittelten Geruchsimmissionen um 100 % wäre der Grenzwert unterschritten so dass auch dann unzulässige Geruchseinwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Die Verwertbarkeit des Envirotex Gutachtens ist durch eine ergänzende Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamts Günzburg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewährleistet. Damit kann sicher gestellt werden, dass die Belastungen für die Nachbarschaft durch den Röstbetrieb die gesetzlichen Anforderungen einhält.

4.8 Infrastrukturversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und elektrischer Energie werden durch die bestehenden Netze der Stadtwerke Günzburg und der LEW sichergestellt.

Im Plangebiet befindet sich die Trafostation 765N3 Auweg mit den abgehenden Kabelleitungen der LEW Netzservice GmbH. Der Betrieb der Trafostation muss langfristig gesichert werden. Da die Trafostation bereits grundbuchlich gesichert ist, wird sie gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme aufgeführt.

4.9 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Günzburg zugeführt.

Zur Entlastung der bestehenden Abwasseranlagen sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen auf Grundlage der gültigen Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg zurückzuhalten und zu versickern.

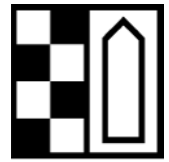
4.10 Wasserrecht, Überschwemmungsgefahr

Das Plangebiet wird nach dem Berechnungsergebnis des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth für ein Hochwasser HQ_{100} der Donau nicht überschwemmt. Der bestehende Deich ist nach der Berechnung in der Höhe ausreichend. Er weist jedoch nicht das erforderliche Freibord auf und entspricht nicht mehr den Regeln der Technik. Daher ist eine Deichsanierung erforderlich.

Das Plangebiet liegt nicht in einem natürlichen Retentionsraum der Donau.

4.11 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich keine erfassten Altlastenverdachtsflächen und es liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserverunreinigungen vor. Bei Erdarbeiten ist jedoch generell auf künstliche Auffüllungen und Bodenverunreinigungen zu achten.



Auf der Grundlage von Luftbildern der Bombardierungen aus dem Jahr 1945 bestehen Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Munitionsaltlasten. Es wird ausdrücklich empfohlen, vor Beginn von Baumaßnahmen die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.

Im Bebauungsplan wird auf den Verdacht auf Munitionsaltlasten hingewiesen.

4.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung von Neubauten im Plangebiet werden Gestaltungsanforderungen nach Art. 91 der Bayer. Bauordnung als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Gestaltung der Hauptgebäude, der Freiflächen und von Werbeanlagen festgesetzt.

5.0 Flächen- und Kostenangaben

5.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche	Geltungsbereich	ca. 49.251,7 m²	(100,0 %)
	Gewerbegebiete	ca. 46.256,5 m ²	(93,9 %)
	Private Grünfläche - Trenngrün	ca. 2.995,3 m ²	(6,1 %)

5.2 Kostenangaben

Der Stadt Günzburg entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 70.2 "Östlich des Wieswegs" die Kosten des Bauleitplanverfahrens.