

Stadt Günzburg

Planen und Bauen. In Günzburg.

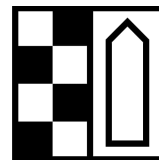
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4 “Lußweg“

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen	3
2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	3
3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	3
4	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	5
5	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	6
6	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	6
6.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
6.2	Schutzgut Boden und Wasser	8
6.3	Schutzgut Fläche	11
6.4	Schutzgut Klima und Luft	12
6.5	Schutzgut Mensch	13
6.6	Schutzgut Landschaft	14
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
7	Kumulative Auswirkungen	16
7.1	Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)	16
7.2	Kumulative Auswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen	16
8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	16
8.1	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	16
8.2	Herangehensweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	17
8.3	Eingriffsermittlung	18
8.3.1	Bestand	18

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Umweltbericht

8.3.2	Eingriffsflächen	18
8.3.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	19
9	Planungsalternativen	21
10	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	21
11	Methodisches Vorgehen	21
12	Monitoring und Überwachung	22
13	Zusammenfassung	22
14	Verfasser	24

1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

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

2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Ziele sind die Bereitstellung von gewerblichen Flächen für eine Betriebserweiterung sowie die Neustrukturierung und Nachnutzung von bestehenden gewerblichen und gemischten Flächen. Das Bauunternehmen Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG beabsichtigt eine Erweiterung des Geländes nach Süden und eine Umstrukturierung des bestehenden Betriebsstandortes. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, im Nordosten des Lußweges im Baufeld Nordost unter Einbeziehung des Gebäudebestandes eine gemischte Nutzung aus Wohn- und Gewerbeflächen bauplanungsrechtlich zu sichern. Dafür soll eine etwa paritätisch angelegte gemischte Nutzung aus Wohn- und Nichtwohnnutzungen ermöglicht werden. Im Nordwesten bleiben die bestehenden gewerblichen Nutzungen im GE 1 erhalten, eine angemessene Nachverdichtung soll hier ermöglicht werden. Für die erforderliche betriebliche Neustrukturierung und Erweiterung wird schwerpunktmäßig südlich des Lußweges eine weitere Gewerbefläche (GE 2) entwickelt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird

dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten werden im weiteren Verfahren Schallschutzvorgaben formuliert.

(Offen – wird im weiteren Verfahren ergänzt)

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

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

- **Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)**

Die regionalplanerische Abhandlung ist der Ziffer 4.2 in der Begründung zu entnehmen. Die gegenständliche Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden wesentliche Belange des Orts- und Landschaftsbildes berücksichtigt. Die geplante Neuausweisung und Erweiterung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen nutzt Innenentwicklungspotenziale, stellt eine bedarfsgerechte Bauflächenausweisung dar und ermöglicht durch die Betriebserweiterung der Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG eine Steigerung des Arbeitsplatzangebotes im nördlichen Stadtgebiet von Günzburg.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 58.4 im Nordosten Mischgebietsfläche sowie im nordwestlichen und südlichen Teil großflächig gewerbliche Baufläche dar. Im Osten entlang der St 1168 „Heidenheimer Straße“ werden Baumpflanzungen dargestellt, durch das Gelände verläuft zentral eine oberirdische Stromleitung. Außerdem befindet sich das Plangebiet am östlichen Rand einer Fläche für den Flugverkehr, welche im Zusammenhang mit dem ca. 2 km nordöstlich liegenden Flugplatz Günzburg-Donauried steht. Die Flächen im Plangebiet sind somit im Bestand bereits als Mischbau- sowie als Industrie- und Gewerbeflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg dargestellt, wodurch die Bodennutzung bereits vorgegeben ist. Umwelt- und flächenbezogene Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht betroffen.

4 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet innerhalb der Naturraum-Haupteinheit D64 Donau-Iller-Lech-Platten sowie der Naturraum-Einheit 045 Donauried.

Das ca. 4,5 ha große Areal liegt im nördlichen Stadtgebiet von Günzburg, nördlich der Donau und nordwestlich bestehender Gewerbegebiete (Gewerbegebiet Prinz-Eugen-Park, Gewerbegebiet Günzburg-Donauried). Es handelt sich um bereits bestehende Betriebsflächen der Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG nördlich und südwestlich der Straße „Lußweg“ und landwirtschaftlich genutzte Grünflächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die öffentliche Straße „Lußweg“, die nach Westen von der Staatsstraße 1168 „Heidenheimer Straße“ abzweigt und die nördlich und südwestlich liegenden bestehenden Betriebsflächen des Bauunternehmens. Die nördlichen Betriebsflächen werden teilweise durch Gehölzbestände eingerahmt, im Westen dieser Betriebsflächen befindet sich ein bestehendes Gebäude mit vorgelagerten Parkflächen und Lagerflächen des Bauunternehmens. Im Osten erstrecken sich weitere Lagerhallen und -flächen mit zentralem Kranstandort. Daran schließen zweigeschossige Wohngebäude für Betriebsmitarbeiter und das ebenfalls zwei- bis dreigeschossige Verwaltungs- und Bürogebäude der Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH und Co. KG an. Nach Osten bis hin zur Staatsstraße 1168 befinden sich Parkplätze, Parkgaragen und vereinzelte Grünflächen und Gehölze.

Südlich des „Lußweg“ befinden sich entlang der Zufahrt weitere Parkmöglichkeiten, die zum Teil auf gepachteten Grundstücken Dritter errichtet sind. Weiter westlich befindet sich eine im Jahr 2021 bebaute Fläche, die eine Betriebshalle und weitere Lagerflächen umfasst. Als Erweiterungsflächen innerhalb des Plangebietes gelten die südlich des „Lußweg“ liegenden

landwirtschaftlich genutzten Flächen, die östlich durch die Straße „Krummer Weg“ und südlich durch die Straße „In der Hetz“ begrenzt werden.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt im Plangebiet folgendes Bodendenkmal:

- Nr. D-7-7427-0015 „Straße der römischen Kaiserzeit“

Dieses Bodendenkmal befindet sich im nordöstlichen Plangebiet und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 20 x 60 m im Bereich der Zufahrt „Lußweg“ und des geplanten Baufeldes Nordost. Von dem Vorhaben sind keine weiteren nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Amtliche Biotope der Biotopkartierung Bayern sind nicht betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend unter Ziffer 6 für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

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

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der südliche Teil weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft bliebe das Düngen und ein damit verbundener potenzieller Eintrag von Düngestoffen in das Grundwasser erhalten.

Eine Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Zwecke würde unterbleiben. Ein gewerblicher Lückenschluss und eine Erweiterung des Betriebsgeländes des Bauunternehmens Dipl.-Ing. H. Bendl GmbH & Co. KG würde ebenfalls unterbleiben, die bestehenden Flächen würden weiter als Gewerbeflächen genutzt. Eine adäquate und städtebaulich sinnvolle Umstrukturierung der Flächen könnte nicht umgesetzt werden. Für die Stadt Günzburg würde dies bedeuten, dass sich das örtliche Bauunternehmen am Standort Lußweg nicht geeignet erweitern und umstrukturieren kann. Dies würde sich negativ auf die betriebliche Entwicklung des Unternehmens auswirken. Möglicherweise ist mit einer Verlagerung des Betriebsstandortes auf einen alternativ geeigneten Standort mit entsprechendem Entwicklungspotenzial zu rechnen. Ein alternativer Standort kann ggf. auch außerhalb des Stadtgebietes Günzburg liegen, so dass sich dies negativ auf das örtliche Arbeitsplatzangebot und die Wirtschaftsstruktur in Günzburg auswirken kann.

6 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung

der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst im nördlichen sowie in Teilen des nordwestlichen Bereiches bebaute und teilweise versiegelte Flächen. Der überwiegende südliche Teil wird landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Entlang der Parkplätze, der Zufahrt, an der nördlichen und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie im nordöstlichen Parkplatzbereich befinden sich Bestandsgehölze. Diese bleiben grundlegend unberührt, Festsetzungen zum Erhalt dieser Gehölze sind im Bebauungsplan verankert.

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

Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch den Grundstückseigentümer wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) veranlasst. Die naturschutzfachlichen Anlagen zur Relevanzprüfung vom 14.08.2024, Sieber Consult GmbH, Lindau (B), sind Bestandteil des Bebauungsplanes und liegen diesem als Anlage 5 bei. Nähere artenschutzrechtlich relevante Aussagen sind dem Fachgutachten selbst zu entnehmen.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Maschinen sowie Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG:

Die vom Vorhabenträger veranlasste artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auf gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) zeigt keinerlei Habitateignung für relevante Arten auf. Ein Vorkommen von höhenbrütenden Arten sowie baumhöhlenbewohnenden Fledermäusen, Amphibien, Reptilien und relevanten Vogelarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es sind daher keine Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

Durch das Entfernen von Gehölzen nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison der Vögel bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse (V1), dem Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen durch geeignete Maßnahmen (V2), Umsetzungen von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (V3) sowie durch spezielle Gestaltung von Glasfronten zur Vermeidung von Vogelkollisionen werden für keine der Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch angrenzende bestehende Gewerbeflächen und bei Umsetzung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

6.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist im nördlichen sowie teilweise im westlichen Bereich bebaut und versiegelt, die südlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern Online ist fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff über Carbonatschluff (Auensediment, 91c) im Plangebiet vorherrschend. Die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Fläche wird als mittel (41-60) eingestuft.

Aus den Ergebnissen eines Baugrundgutachtens aus dem Jahr 2020 (vgl. Anlage 6) im Zuge der Hallenbaus auf Flurnummer 3380/8 ist der Untergrundaufbau bekannt. Der Oberboden im Gebiet weist eine Dicke von 02 – 0,4 m auf. Darunter folgen schwach bis stark sandige

Tallehme bis in Tiefen von 1,1 bis 2,6 m unter Gelände. Diese werden durch sandige, schwach schluffige Talkiese unterlagert, die eine gute Wasserdurchlässigkeit aufweisen

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth liegt der mittlere höchste Grundwasserspiegel im Plangebiet bei 442,90 m ü. NHN und damit ca. 1,9 m bis 2,3 m unter dem jetzigen Geländeniveau.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt im Plangebiet folgendes Bodendenkmal:

- Nr. D-7-7427-0015 „Straße der römischen Kaiserzeit“

Dieses Bodendenkmal befindet sich im nordöstlichen Plangebiet und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 20 x 60 m im Bereich der Zufahrt „Lußweg“ und des geplanten Mischgebiets. Folgende weitere Bodendenkmäler befinden sich in näherer Umgebung zum Plangebiet:

- Nr. D-7-7527-0129 „Gräber der Hallstattzeit und Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (ca. 500 m östlich)
- Nr. D-7-7527-0210 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (ca. 180 m südwestlich)

Das Plangebiet liegt gemäß den Angaben der BayernAtlas Online außerhalb festgesetzter sowie vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, jedoch vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser auf den nördlichen und westlichen überbauten Teilbereichen sind aufgrund der gegenwärtigen Nutzung, Versiegelung und Beanspruchung gering.

Der Boden im südlichen Teilbereich des Plangebietes wird durch die Überbauung und Versiegelung verändert und verliert teilweise wesentliche Funktionen. Durch die erforderliche Befestigung der Zufahrten und des Betriebsgeländes wird landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, Fläche versiegelt, versickerungsfähiger Boden geht verloren. Zur Reduzierung von Bodenversiegelung sind Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Durch Festsetzungen zu Grünordnung (Ein- und Durchgrünung des Plangebietes), zur örtlichen Versickerung von Niederschlagswasser sowie zu internen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser begrenzt.

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Aufschüttung / Abtragung) erforderlich. Während der Bauphase wird durch den Einsatz von Maschinen, durch Baustelleneinrichtung und Lagerplätzen Boden verdichtet.

Aufgrund des im Plangebiet vorliegenden Bodendenkmals ist es notwendig, Maßnahmen bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen. Nähere Bestimmungen sind den Hinweisen unter Ziffer 17 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Zur Klärung der Niederschlagswasserbeseitigung aus den bereits bebauten Gewerbe- und Mischgebietsflächen sowie den neu zu bebauenden Gewerbeflächen wurde ein Vorkonzept zur Niederschlagswasserversickerung aufgestellt. Nach Abgrenzung der maßgeblichen Einzugsgebiete und unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelungsgrade wurden auf Grundlage der KOSTRA-Niederschlagsdaten für Günzburg die Abflussmengen für ein 5-jähriges Regenereignis ermittelt. Ausgehend von den Ergebnissen wurden für die einzelnen Baubereiche mögliche Versickerungsanlagen sowohl baulich als auch lagemäßig in Bezug zu den geplanten Gebäuden und Anlagen konzipiert. Da zwischen Versickerungssohle und mittlerem höchsten Grundwasserstand (MHG) ein Abstand von einem Meter einzuhalten ist, ergeben sich daraus Anforderungen an die Höhenlage der Einrichtungen:

Mittlerer Höchster Grundwasserstand:	442,90 m ü. NHN
Versickerungssohle maximale Höhe:	443,90 m ü. NHN
Möglicher Aufbau Rigole unterirdisch, Bauhöhe 1,46 m:	445,36 m ü. NHN

Aus den erforderlichen Höhenlagen ist abzuleiten, dass für die Herstellung unterirdischer Versickerungsanlagen einschließlich einer schwerlastfähigen Überdeckung das geplante Gelände über die bestehenden Höhenlagen (derzeit 44,80 m ü. NHN bis 445,20 m ü. NHN) hinaus anzuheben ist. Daher wird für die Baufelder eine herzustellende Mindestgeländehöhe von 445,40 m ü. NHN festgesetzt. Die Fußbodenoberkanten der Gebäude sind etwas höher herzustellen, daher wird die Mindesthöhe für die Fußbodenoberkante auf 445,50 m ü. NHN festgesetzt.

Die geplanten Versickerungsanlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden und Wasser zu erwarten.

6.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Günzburg ist das Plangebiet im Wesentlichen als Industrie-/Gewerbegebiet dargestellt. Im Nordosten befinden sich teilweise Mischbauflächen. Im Osten entlang der St 1168 „Heidenheimer Straße“ werden Baumpflanzungen dargestellt, durch das Gelände verläuft zentral eine oberirdische Stromleitung. Außerdem befindet sich das Plangebiet am östlichen Rand einer Fläche für den Flugverkehr, welche im Zusammenhang mit dem ca. 2 km nordöstlich liegenden Flugplatz Günzburg-Donaured steht.

Entsprechend der dargestellten Bodennutzung sind der nördliche Bereich sowie der westliche Teilbereich des Plangebietes bereits als gemischte Bauflächen bzw. Gewerbegebiet genutzt. Lediglich der südliche Bereich weicht davon ab und wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Auswirkungen:

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der gegenwärtigen Planung entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Günzburg. Eine flächenbezogene (städtebauliche) Beeinträchtigung liegt nicht vor. An der gewerblichen Grundkonzeption und dem nördlich zu liegen kommenden Mischbauflächen der dargestellten Bodennutzung im Flächennutzungsplan wird unverändert festgehalten.

Nachdem der nördliche und westliche Bereich entsprechend der vorgesehenen Planungskonzeption und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wie im Bestand genutzt wird, ergeben sich in diesem Teil keine Auswirkungen. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbegebietes im südlichen Bereich gehen teilweise Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Die Bodennutzung als Gewerbe ist dort allerdings ebenfalls bereits im Flächennutzungsplan vorgegeben. Es wird ein (gewerblicher) Lückenschluss nach Süden angestrebt.

Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes i.V.m. den benachbarten bestehenden Gewerbenutzungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering einzuschätzen. Für den Naturhaushalt sind die Flächen mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung im südlichen Erweiterungsbereich von geringer Bedeutung. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Süden. Die geplanten Ein- und Durchgrünungen des Gebietes wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Die durch das Vorhaben überplanten Flächen gelten durch die bestehenden Nutzungen als vorbelastet, durch die großflächige Umstrukturierung im nördlichen Teilbereich sind die

Auswirkungen gering. Als größtenteils bebauter Standort kommt den Flächen aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

6.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

Das Gelände ist relativ eben und wird im nördlichen Teil sowie südlich angrenzend an das Plangebiet durch gewerbliche Nutzungen beansprucht. Dementsprechend sind aus dem Bestand im Norden eine bauliche und nutzungsbedingte Versiegelung sowie Schadstoffbelastung durch den Verkehr abzuleiten. Der südliche Teilbereich wird landwirtschaftlich genutzt, von dieser Fläche können zeitweise Geruchsimmissionen ausgehen. Das Intensivgrünland stellt eine als gering einzuschätzende Kühlfunktion durch die nächtliche schnellere Abkühlung dar.

Das Plangebiet ist durch die im nördlichen und westlichen Teilbereich bestehende gewerbliche Nutzung, die umliegende Bebauung und Nutzung sowie die umliegenden Verkehrsachsen und den daraus resultierenden Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen erheblich lufthygienisch vorbelastet. Kaltluftentstehungs- und Frischluftproduktionsgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Während der Bauphase sowie des Betriebes des Unternehmens kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Die als gering einzuschätzende Kühlfunktion des wegfallenden Intensivgrünlandes geht bei Umsetzung der geplanten Nutzung verloren. Für die Bereiche des bestehenden Betriebsgeländes des Bauunternehmens sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen ist aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades, den Bau zusätzlicher Gebäude und der daraus resultierenden klimatischen Aufheizungseffekte, Wärmespeicherung und Abwärme mit einer Beeinträchtigung des Mikroklimas zu rechnen.

Durch eine Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, eine extensive Begrünung von Flachdächern sowie offene Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes wird die Erweiterung und Umstrukturierung des

Plangebietes in einem verträglichen Ausmaß gesteuert und die damit verbundene Oberflächenaufheizung verringert.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

6.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist aufgrund der derzeitigen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Lage an angrenzenden Gewerbegebieten und Verkehrsachsen (St 1168) als immissionstechnisch vorbelastet einzuschätzen.

Aufgrund des nördlich angrenzenden Mischgebietes, der Mischgebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sowie des östlich angrenzenden und westlich im näheren Umfeld liegenden Anwesens sind einige relevante Immissionsorte vorhanden, wodurch die durch das Gewerbe entstehenden Emissionen zu prüfen sind.

Informationen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung als (Nah-)Erholungsgebiet.

Auswirkungen:

Während der Bauphase sowie des täglichen Betriebes der Gewerbeflächen ist mit Lärm- und Staubemissionen durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr zu rechnen.

Die immissionsschutzfachlichen Auswirkungen werden im weiteren Verfahren durch eine gutachterliche Schallimmissionsprognose ergänzt und ggf. erforderliche Maßnahmen festgesetzt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind derzeit nicht abschließend einzuschätzen.

6.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Landschaftsbild im Plangebiet und dessen Umfeld ist überwiegend durch die Verkehrsstruktur, bestehende Gewerbe- und Mischnutzungen sowie angrenzende Kleinsiedlungsgebiet und Streubebauungen geprägt. Der südliche Teil des Gebietes wird landwirtschaftlich genutzt, weitere landwirtschaftliche Flächen befinden sich im näheren Umfeld. Südlich der Straße „In der hetz“ grenzen großflächige Gewerbehallen an. Naturnahe, gliedernde und strukturierende Landschaftselemente fehlen im Plangebiet weitgehend, lediglich vereinzelte Heckenstrukturen und Einzelbäume befinden sich an den Randbereichen des bestehenden Firmengeländes.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark, es sind keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft in diesem Bereich formuliert. Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Gebiet. Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen.

Auswirkungen:

Im Baufeld Nordost kommt es zu einer dichteren Bebauung, die aus Gründen des flächensparenden Bauens durchaus gewünscht ist. Die Baustruktur und die zulässigen Höhen von Gebäuden werden an den nördlich angrenzenden Siedlungsbereichen orientiert, um eine umgebungsverträgliche Bebauung zu erreichen. Mit zunehmender Entfernung von den Wohnbaubereichen werden höhere Gebäude zulassen.

Durch die Entwicklung der Gewerbeflächen GE 2 im südlichen Teil des Plangebietes wird sich das Ortsbild im Norden von Günzburg verändern. Da hier gestaffelt Gebäude bis zu einer Bauhöhe von knapp 20 m über dem Gelände zugelassen werden, sind diese im Ortsbild präsender. Durch eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen und eine Beschränkung der Grundflächen können die Auswirkungen verringert werden. Maßnahmen zur Eingrünung mit Bäumen 1. Wuchsordnung (Wuchshöhen über 20 m) und durchgehenden Strauchhecken schirmen die Baukörper mittelfristig an den relevanten Außengrenzen im Osten und Westen ab.

Aufgrund der bestehenden Gewerbeflächen im GE 1 hat die Veränderung des Landschaftsbildes hier eine geringere Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Die bestehenden Gehölzbestände im Westen und Nordwesten werden erhalten, ebenso die vorhandenen Bäume. Dadurch kann auch bei einer höheren zulässigen Bebauung eine angemessene landschaftliche Einbindung sichergestellt werden.

Mit Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, zu Pflanzungen und durch die geplanten Ausgleichsflächen im westlichen Randbereich des Plangebietes werden Möglichkeiten einer Strukturanreicherung geschaffen und somit der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen:

Durch das Vorhaben sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt.

Im nordöstlichen Geltungsbereich befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- Nr. D-7-7427-0015 „Straße der römischen Kaiserzeit“

Dieses Bodendenkmal befindet sich im nordöstlichen Plangebiet und erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 20 x 60 m im Bereich der Zufahrt „Lußweg“ und des Baufeldes Nordost. Folgende weitere Bodendenkmäler befinden sich in näherer Umgebung zum Plangebiet:

- Nr. D-7-7527-0129 „Gräber der Hallstattzeit und Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (ca. 500 m östlich)
- Nr. D-7-7527-0210 „Siedlung der römischen Kaiserzeit“ (ca. 180 m südwestlich)

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Aufgrund des im Plangebiet vorliegenden Bodendenkmals ist es notwendig, Maßnahmen bodendenkmalfachlich vorzubereiten, zu begleiten und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchzuführen. Nähere Bestimmungen sind den Hinweisen unter Ziffer 17 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind derzeit nicht abschließend einzuschätzen.

7 Kumulative Auswirkungen

7.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogenen und bau- sowie betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen ist eine Summationswirkung nicht auszuschließen, so dass insgesamt eine höhere Gesamteinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbetrachtung je Schutzgut. Auch unter Berücksichtigung der Wechselwirkung der genannten Beeinträchtigungen können erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

7.2 Kumulative Auswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander können potenziell ebenso andere Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der gegenständlichen Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hierbei ein gemeinsamer Wirkbereich. Zum jetzigen Zeitpunkt sind innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld keine weiteren Vorhaben und Pläne bekannt, die in Kumulationswirkung mit der vorliegenden Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verursachen könnten.

8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

8.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen berücksichtigt:

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial
- Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete pro angefangene 1.500 m²

- Erhalt der Gehölzbestände im Westen und Nordwesten des Plangebietes, Bei Ausfall Ersatzpflanzung in gleicher Art und Anzahl.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4
- Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen, Unzulässigkeit von Mauern und Gabionenwänden
- Extensive Begrünung von Flachdächern

Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Klima und Luft

- Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial
- Maßnahmen zur Niederschlags-/Oberflächenwasserbeseitigung, Versickerung vor Ort in den Untergrund
- Aussetzen der Düngeeinträge durch Nutzungsänderung
- Versickerungsfähige Beläge

Schutzgut Landschaft

- Grünordnerische flächenbezogene Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen, Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial
- Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen auf ein nutzungsbedingtes Minimum
- Unzulässigkeit von durchgehenden geschlossenen Einfriedungen
- Einschränkungen für Werbeanlagen
- Erhalt der Gehölzbestände im Westen und Nordwesten des Plangebietes, Bei Ausfall Ersatzpflanzung in gleicher Art und Anzahl

Schutzgut Mensch

- Verlagerung störender Nutzungen (Baulager, Parkplatz) aus dem Mischgebiet in das GE 2. Nachnutzung für Wohnnutzungen verringert Störpotenzial.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Hinweise zum Denkmalschutz auf Grundlage des BayDSchG

8.2 Herangehensweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Vorhaben ist geeignet, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme von Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen für Erschließung und Gebäude der südlichen Erweiterungsfläche führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und

Landschaftsbildes. In der verbindlichen Bauleitplanung ist daher die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

8.3 Eingriffsermittlung

8.3.1 Bestand

Die Bewertung des Bestandes erfolgt nach der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand 28.02.2014.

Der Ausgangszustand des Plangebietes mit Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV 2014 ist in Anlage 1 Flächennutzung Bestand im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

8.3.2 Eingriffsflächen

In der Eingriffsregelung sind die Erweiterungsflächen des GE 2 einschließlich der privaten Grünflächen sowie der südlichen Erweiterungsflächen der bestehenden Asphaltzufahrt heranzuziehen. Da das nördliche und in Teilen westliche Gelände bereits baulich genutzt wurde sind nachfolgende Flächen in der Eingriffsregelung nicht zu berücksichtigen:

- Bestehende asphaltierte Betriebswege im zentralen Geltungsbereich.
- Nördlich des bestehenden Betriebsweges gelegene Gewerbe- und Mischgebietsflächen.
- Südlich des bestehenden Betriebsweges gelegener Umgriff des Bauvorhabens „Neubau einer Wartungs- und Lagerhalle“ der Fa. Bendl GmbH & Co. KG. Siehe naturschutzfachliche Eingriffsregelung zum o.g. Bauvorhaben in der Fassung vom 26.04.2021.
- Bestehende Ausgleichsfläche A1 zum oben genannten Bauvorhaben. Siehe Anlage 3 zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 58.4 „Lußweg“.
- Geplante Pflanzung 2 im Nordwesten GE 2.
- Bestehende Heckenstrukturen am westlichen Rand des Geltungsbereiches, Hecke zu erhalten, keine Veränderung.

Für die Eingriffsermittlung sind daher als Intensivgrünland genutzte Flächen südlich der bestehenden Betriebszufahrt sowie die bestehenden Heckenstrukturen an den der Betriebszufahrt angrenzenden Parkplätze maßgeblich. Für die Parkplatzflächen (V11) ist von keiner naturschutzfachlichen Bedeutung (0 Wertpunkte) auszugehen. Die Flächen belaufen sich auf eine Gesamtgröße von ca. 19.640 m².

Die Eingriffsbewertung für das Plangebiet ist in Anlage 2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung – Eingriffsflächen im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

8.3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Fassung Dezember 2021. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist das Regelverfahren anzuwenden.

Baubereich Gewerbegebiet Teilfläche GE 2

Für den Baubereich der Gewerbebeteilfläche GE 2 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgesetzt, die als Beeinträchtigungsfaktor anzusetzen ist.

Folgende Flächen sind in der Eingriffsermittlung nicht zu berücksichtigen:

BNT V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke (ohne Wertigkeit) 415 m²

Im Eingriffsbereich sind Flächen geringer (1 bis 5 Wertpunkte) bis mittlerer Wertigkeit (6 bis 10 Wertpunkte) zu berücksichtigen:

BNT G11 Intensivgrünland genutzt (geringe Wertigkeit) 18.981 m²

BNT V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen (geringe Wertigkeit) 124 m²

BNT B112 Mesophiles Gebüsch / Hecke (mittlere Wertigkeit) 120 m²

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichs-Bedarf (WP)
gering	19105	3	0,80	45.852
mittel	120	8	0,80	768
hoch	-	11	1	-
	-	12	1	-
	-	13	1	-

	-	14	1	-
	-	15	1	-
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten				46.620
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
5 %	Dauerhafte Begrünung von Flachdächern (soweit nicht durch Solarmindestflächen genutzt)		Festsetzung § 10 Nr. 1.2	
5 %	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.		Festsetzung § 7 Nr. 4	
5 %	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.		Festsetzung § 12 Nr. 1	
5 %	Begrünung der Bauflächen. Festsetzung eines Mindestpflanzgebotes (1 Baum pro angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche)		Festsetzung § 6 Nr. 3	
Summe Abzug Planungsfaktor (max. 20%)				20 %
Summe Ausgleichsbedarf gesamt (WP)				37.296

Insgesamt errechnet sich für die geplanten Vorhaben ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **37.296 Wertpunkten**.

Der Kompensationsbedarf wird im weiteren Verfahren durch den Vorhabenträger durch Erwerb von Ökopunkten erbracht.

9 Planungsalternativen

Das ortsansässige Bauunternehmen Dipl.-Ing- H. Bendl GmbH & Co KG eine umfassende Erweiterung des Betriebsgeländes und Neustrukturierung der betrieblichen Flächen beabsichtigt und der Standort sowohl im Norden als auch im Süden bereits gewerblich genutzt wird, ergeben sich hierbei keine anderweitigen Planungsalternativen. Durch die Überplanung bestehender Flächen können diese zukunftsicher umstrukturiert und erweitert und somit die zukünftige Gewerbenutzung am Standort gesichert werden.

Die derzeit als Intensivgrünland genutzte landwirtschaftliche Fläche im Süden des Plangebietes ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg als gewerbliche Baufläche dargestellt, wodurch die zukünftige Bodennutzung vorgegeben ist. Aufgrund der direkten Anbindung zum bestehenden Firmengelände des Bauunternehmens und der Bodennutzung gemäß Flächennutzungsplan sind keine anderweitigen Planungsalternativen vorhanden. Die für diesen Bereich herausgearbeiteten Umweltauswirkungen würden in ähnlicher Weise auch an anderweitigen Standorten auftreten, am gegenwärtigen Standort sind diese durch die Vorbelastung aus Verkehr und Gewerbe innerhalb des Plangebietes und im Umfeld als verhältnismäßig gering einzustufen.

10 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

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

11 Methodisches Vorgehen

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter erfolgen verbal argumentativ. Für die Erarbeitung des Umweltberichtes würden nachfolgende Grundlagen herangezogen:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)
- Flächennutzungsplan Stadt Günzburg (FNP)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web), Online
- Biotopkartierung Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Planen und Bauen. In Günzburg.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Umweltbericht

- BayernAtlas Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- UmweltAtlas Bayern Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Sieber Consult GmbH, Lindau (B) vom 14.08.2024, liegt dem Bebauungsplan als Anlage 5 bei
- Örtliche Erhebungen, mks Architekten-Ingenieure GmbH, 2024-2026

12 Monitoring und Überwachung

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

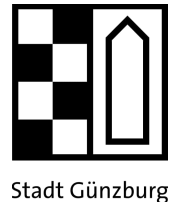
Nach einer Dauer von drei Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Stadt Günzburg die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des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

13 Zusammenfassung

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

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Boden und Wasser	Mittel
Fläche	Gering
Klima und Luft	Mittel

Planen und Bauen. In Günzburg.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Umweltbericht

Mensch	Derzeit nicht abschätzbar
Landschaft	Gering
Kultur und Sachgüter	Derzeit nicht abschätzbar

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des Vorhabens derzeit noch nicht für alle Schutzgüter als umweltverträglich zu werten. Die Ergebnisse der Umweltprüfungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten und zu bewerten.

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

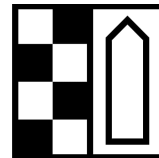
Das Plangebiet ist im nördlichen sowie westlichen Teilbereichen bereits baulich genutzt und als Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche genutzt. Schutzgutspezifische erheblich negative Auswirkungen sind im Wesentlichen durch die Überplanung dieser Flächen nicht gegeben. Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind im weiteren Verfahren zu klären.

Die weiteren als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzten Flächen werden erstmals überplant und zur Siedlungsentwicklung genutzt. Aufgrund der Darstellungen als Gewerbeflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg wird der zukünftigen Bodennutzung des Gebietes Rechnung getragen.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert, durch die umliegenden Gewerbeflächen besteht eine gewisse Vorbelastung im Planungsgebiet. Auswirkungen der Planung betreffen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima und Luft. Der Eingriff wird sowohl durch interne Ausgleichsmaßnahmen als auch externe Ausgleichsflächen (im weiteren Verfahren zu konkretisieren) vollständig kompensiert.

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

Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58.4
"Lußweg"

Umweltbericht

14 Verfasser



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung: Viktoria Loibl
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Günzburg, den

.....
Unterschrift Oberbürgermeister

Verfasser: mks Architekten-Ingenieure GmbH
Vorentwurf: 30.06.2026

Seite 24 von 24