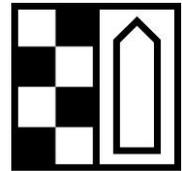


## Inhalt

1.	Aufstellungsbeschluss .....	2
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplans .....	2
1.2	Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Günzburg.....	2
2.	Planungsgebiet .....	3
2.1	Bestand .....	3
2.2	Städtebaulicher Kontext .....	3
3.	Planungskonzept.....	3
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	3
3.2	Gestaltung.....	4
3.3	Erschließung.....	4
3.3.1	Externe Erschließung .....	4
3.3.2	Interne Erschließung.....	4
3.3.3	Ruhender Verkehr .....	4
3.3.4	Wasserversorgung .....	5
3.3.5	Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbehandlung .....	5
3.4	Grünordnung und Umwelt.....	5
3.4.1	Arten und Lebensräume .....	5
3.4.2	Landschaftsbild.....	5
3.4.3	Boden / Wasser.....	5
3.4.4	Luft / Klima.....	6
3.4.5	Erholung.....	6
3.4.6	Immissionsschutz .....	6
4.	Baubeschränkungen.....	7
5.	Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB .....	8
6.	Flächenbilanz des Baugebiets .....	8



## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Günzburg beschloss in seiner Sitzung vom 11.06.2018 für das Gebiet westlich des Hochwasserschuttdamms am Riemgraben einen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 b BauGB (Baugesetzbuch) aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung vom 27.05.2019 dargestellten Flurstücke.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Voraussetzung des Grundsatzbeschlusses vom 21.06.1999 ist somit erfüllt.

### 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Durch Hochwasserschuttdamm am Riemgraben wird ein neuer Ortsrand begründet. Die derzeit noch im Außenbereich liegende Restfläche zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem neuen Damm kann so (anders als andere Außenbereichsflächen der Stadt Günzburg) städtebaulich gut eingegliedert und zur Schaffung von in Günzburg dringend benötigtem Wohnraum genutzt werden. Im Norden soll, um den erforderlichen Schallschutz zur Augsburgener Straße (Staatsstraße St 2510) zu erzielen, ein Gebäuderiegel aus Mehrfamilienhäusern mit integriertem Schallschutz entstehen. Im Süden findet sich Raum für Einfamilienhäuser. Abgerundet wird das Baugebiet im Süden durch eine großzügige Grünfläche, die der Erholung und dem sanften Übergang in die freie Landschaft dienen soll.

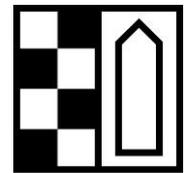
### 1.2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Günzburg

Für das westlich angrenzende Gebiet „Südlich der Augsburgener Straße“ liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 vor. Diese Siedlungsbereiche sind als Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Günzburg dargestellt.

Das Planungsgebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft mit der Spezifikation „mit besonderen ökologischen oder orts- und landschaftsgestalterischen Funktionen“ dargestellt. Der Hochwasserschuttdamm am Riemgraben wirkt raumbildend und riegelt den westlich gelegenen Bereich von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ab. Der Bereich verliert damit seine besondere orts- und landschaftsgestalterische Bedeutung und kann funktional dem angrenzenden Wohngebiet zugeordnet werden.

Weiterhin wird im FNP eine Allee entlang der Staatsstraße St 2520 dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans redaktionell angepasst.



## **2. Planungsgebiet**

### **2.1 Bestand**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand Günzburgs und südlich der Augsburgersstraße. Es fügt sich zwischen dem bisherigen Stadtrand und dem neuen Hochwasserschutzdamm am Riemgraben östlich der Stadt ein und umfasst eine Fläche von ca. 1,31 ha. Von der Augsburgersstraße her fällt das Gelände in Richtung Süden zum Riemgraben leicht ab.

Derzeit wird die Fläche als Ackerfläche genutzt.

An das Planungsgebiet schließen sich im Süden und im Osten, nach dem Damm, landwirtschaftliche Flächen an. Weiter südlich liegt das Birket, ein u.a. für die Naherholung genutztes Waldstück.

### **2.2 Städtebaulicher Kontext**

Der Hochwasserschutzdamm am Riemgraben wirkt als „natürlicher“ neuer Ortsrand, so dass sich die Erschließung des zwischen bestehendem Ortsrand und Damm liegenden Gebiets als Wohnbaufläche anbietet. Durch die Anbindung an die parallel zur Augsburgersstraße verlaufende Kantstraße, die bisher als Wendehammer am Ortsrand endet, ist die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets gegeben.

Die südliche Abgrenzung des bestehenden Wohngebiets und damit der südliche Ortsrand wird im Planungsgebiet fortgeführt.

## **3. Planungskonzept**

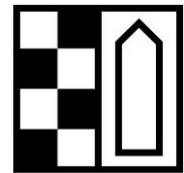
### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im Planungsgebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstehen. Die Ausnahmen werden nicht zugelassen, um den Raum v.a. für Wohnen nutzbar zu machen.

Durch die Ortsrandlage und den südlichen Übergang in die freie Landschaft, bietet sich das Planungsgebiet, besonders im südlichen Bereich (WA 2), für den Bau von Einfamilienhäusern im landschaftsgebundenen Haustyp I + D an. Um den Charakter des Gebiets weiter zu unterstützen, werden dabei höchstens zwei Wohneinheiten pro Haus zugelassen.

In Anlehnung an den angrenzenden Siedlungsbereich wird die Grundflächenzahl für das Wohngebiet WA 2 auf 0,4 festgesetzt.

Im Norden (WA 1) sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die auch dem Schallschutz dienen sollen. Festgesetzt wird die offene Bauweise, da der Gebäuderiegel nicht zu massiv wirken soll. Die Häuser müssen dabei aus Schallschutzgründen mindestens eine Traufhöhe von 6 m, auf die Oberkante der St 2510 bezogen, aufweisen (s. 3.4.6 Immissionsschutz). Daraus ergibt sich eine zwingend 3-geschossige Bauweise. Aufgrund der Topografie kann das Untergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet sein.



Im WA 1 wird die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt, da als Lärmschutzmaßnahme u.a. eine dichtere Bebauung notwendig wird. Da es sich hierbei nur um eine Häuserzeile handelt, direkt südlich das weniger stark bebaute Wohngebiet WA 2 mit einer Grünfläche angrenzt und Richtung Osten die freie Landschaft anschließt, sind gesunde Wohnverhältnisse dennoch gewährleistet.

### **3.2 Gestaltung**

Das neue Baugebiet soll, soweit möglich, die Gestaltung des westlich angrenzenden Gebiets aufgreifen und fortführen.

Die Festsetzung des steilen Satteldachs im **WA 2** mit 42 - 48 ° Dachneigung und eines Baukörpers mit höchstens zwei Vollgeschossen, von denen das obere Vollgeschoss bereits im Dachraum liegt, orientiert sich an der traditionellen nordschwäbischen Hauslandschaft und der westlich angrenzenden Bebauung. Die Wandhöhe ist dabei auf maximal 4,25 m festgesetzt.

Im **WA 1** ist eine Mindestwandhöhe von 6 m bis maximal 9 m festgesetzt, um den nötigen Schallschutz zu gewährleisten (s. 3.4.6 Immissionsschutz). Hier sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig bis max. 20° Dachneigung zulässig.

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Externe Erschließung**

Das Baugebiet wird über die Kantstraße erschlossen.

Das bereits für den Bau des Hochwasserschutzdammes ertüchtigte Wegesystem nach Osten zur Augsburgers Straße hin, wird für Notfallversorgungen erhalten.

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr wird die Verbindung zur Augsburgers Straße jedoch mit Pfosten versperrt.

Fußgänger und Radfahrer können den Weg über den Damm in die umgebende Landschaft ebenso nutzen, wie einen nach Süden geführten Fuß- und Radweg. Über den südlichen Weg ist u.a. der nahegelegene Spielplatz und der Erholungswald Birket leicht erreichbar.

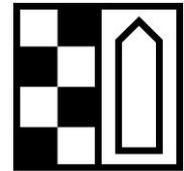
#### **3.3.2 Interne Erschließung**

Die Haupteerschließungsstraße ist verkehrsberuhigt geplant, so dass kein eigener Radweg innerhalb des Gebietes nötig ist.

#### **3.3.3 Ruhender Verkehr**

Im Gebiet gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg, der zufolge Stellplätze auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden müssen.

Im öffentlichen Bereich werden einzelne Stellplätze für Besucher vorgesehen.



### **3.3.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das örtliche Netz.

### **3.3.5 Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbehandlung**

Die Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbehandlung wird gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Günzburg durchgeführt.

### **3.4 Grünordnung und Umwelt**

Obwohl bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Verfahren nach § 13b BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen nötig sind, werden aus gestalterischen und naturschutzfachlichen Überlegungen im Plangebiet verschiedene Grünstrukturen vorgesehen.

#### **3.4.1 Arten und Lebensräume**

Da das Plangebiet derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume zu erwarten. Durch die Ortsrandgestaltung mit einer landschaftspark-ähnlichen Grünanlage zum Riemgraben hin werden auf dem Gelände neue abwechslungsreiche Lebensräume geschaffen. Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft fördert Wechselbeziehungen.

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

#### **3.4.2 Landschaftsbild**

Der Hochwasserschutzdamm im Osten bildet einen sichtbaren Ortsrand. Eine Ortsrandeingrünung wird jedoch im nördlichen Baugebiet (WA 1) am Ostrand vorgesehen, wo der Damm nur eine geringe Höhe aufweist.

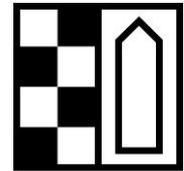
Innerhalb des Plangebiets sind zur Auflockerung der Verkehrsbereiche straßenbegleitende kleinkronige Laubbäume vorgesehen.

Nach Süden wird im Planungsgebiet eine Grünfläche in Richtung Riemgraben festgesetzt, die zur Erholung und als Übergang in die freie Landschaft zum Tal des Riemgrabens dienen soll. Auf der Grünfläche sollen Einzelbäume und Baumgruppen eine landschaftspark-ähnliche Situation bilden.

#### **3.4.3 Boden / Wasser**

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades werden folgende Festsetzungen aufgestellt:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich auf die Grundflächenzahl 0,4.
- Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Verwendung versickerfähiger Beläge
- Verzicht auf Mauern, bzw. Sockelmauern als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen; Festsetzung einer Bodenfreiheit von mind. 5 cm bei Zäunen.



### **3.4.4 Luft / Klima**

Durch die Größenordnung und Lage des Planungsgebiets sind keine Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse zu erwarten.

### **3.4.5 Erholung**

Der Erholungswert des Gebietes steigt vor allem durch die Gestaltung des Plangebiets mit Grünstrukturen. Der südliche Grünzug mit angrenzendem Riemgraben steht für die Naherholung zur Verfügung. Fuß- und Radwege führen vom Plangebiet in die umgebende freie Landschaft, u.a. kann so der Birket-Wald für die Erholung genutzt werden.

### **3.4.6 Immissionsschutz**

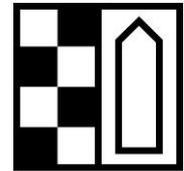
In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C180101-r1 der Firma igi CONSULT GmbH vom 28.08.2019 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die nördlich vorbeiführende Staatsstraße 2510 und die davon abzweigende Staatsstraße 2028 berechnet und beurteilt worden.

Wie unter Seite 7 des Gutachtens, Absatz 1 erläutert, sind die Anforderungen an den Schallschutz von Aufenthaltsräumen gegenüber Außenlärm in der Norm DIN-Norm 4109, "Schallschutz im Hochbau", vom November 1989 festgelegt. Sie ist in der derzeit gültigen Fassung vom November 1989 in Bayern bauaufsichtlich eingeführt, nicht bzw. noch nicht aber die neue Version der DIN 4109 vom Juli 2016. Das Verfahren der aktuellen DIN 4109:1989-11 basiert ausschließlich auf die Außenlärmpegeln der Tagzeit und geht davon aus, dass in der Nachtzeit die Außenlärmpegel um mindestens 10 dB unter den Tagwerten liegen. In der Überarbeitung, der DIN 4109:2016-07 soll zur Würdigung auch der Nachtzeit neu eingeführt werden, dass bei einer Differenz zwischen Tag- und Nachtpegel von weniger als 10 dB der Nachtwert mit einem Zuschlag von 10 dB versehen wird und dieser als maßgeblicher Außenlärmpegel weiter verwendet wird.

Diese Vorgehensweise ist in der schalltechnischen Untersuchung vorsorglich und bereits der allgemeinen Praxis entsprechend umgesetzt. Auf der Seite 14, Absatz 16 ist dementsprechend formuliert. "Beträgt der Unterschied der Beurteilungspegel Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), hat die auf den Tag ausgelegte Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu hohe Innenraumpegel für die Nacht zur Folge. Dies kann dadurch ausgeglichen werden, dass die Außenlärmpegel oder die Schalldämm-Maße um den entsprechenden Betrag höher angesetzt werden. Die Differenz zwischen 10 dB und dem festgestellten Unterschied zwischen dem berechneten Tag- und Nacht-Beurteilungspegel wird somit in Form eines Korrektursummanden den erforderlichen Schalldämm-Maßen zugeschlagen."

Um an den Südseiten der am nächsten zur St 2510 geplanten Wohnbebauung schallschutzverträgliche Geräuschverhältnisse zu schaffen sowie zum Schutz der dahinter liegenden Einzelhausbebauung ist zur St 2510 hin eine Schallschutzbebauung vorzusehen. Diese Riegelbebauung ist im Fall entstehender Gebäudelücken mit Hilfe von Schallschutzwänden zu schließen. Zwischen dem westlichen Abschluss der Riegelbebauung und der westlichen Plangrenze ist der Schallschutz ebenfalls mit Hilfe einer Schallschutzwand weiterzuführen. Die Schallschutzbebauung im WA 1 muss vor der Einzelhausbebauung im WA 2 erfolgen.

Zusätzlich müssen Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden baulicher und / oder passiver Art getroffen werden. So ist zur Schaffung schallschutzverträglicher Verhältnisse für jeden nach der DIN 4109 schutzbedürftigen Raum anzustreben, dass für Lüftungszwecke zumindest ein Fenster außerhalb der Fassadenbereiche eingeplant wird, die von Überschreitungen der



Immissionsgrenzwerte betroffen sind. Sie sind in der Bebauungsplanzeichnung mit „baulicher / passiver Schallschutz“ gekennzeichnet. Nach Möglichkeit sind Fenster zur Raumlüftung zu Fassadenseiten hin auszurichten, an denen auch die Orientierungswerte eingehalten werden.

Wenn nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten eine entsprechende Grundrissorientierung von Fenstern nicht für alle betroffenen, schutzbedürftigen Räume möglich ist, können den Fenstern zur schalltechnisch verträglichen Raumlüftung Glasvorbauten vorgesetzt werden oder technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sicherstellen.

Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Fenstereinbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 auszuführen. Ausgehend von den festgesetzten, in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen III, IV, V oder VI resultieren Gesamt-Schalldämmmaße. Sie müssen durch die Außenbauteile inkl. möglicher Einbauten, wie z.B. Lüftungseinrichtungen, unter Beachtung der Wohnraumnutzung, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und weiterer Einflussgrößen eingehalten werden.

Gewerbegeräusche durch die bestehenden, westlich benachbarten Flächennutzungen stellen in schalltechnischer Hinsicht keinen Konflikt mit der hinzukommenden Wohnbebauung dar. Die westlich benachbarte, im Bebauungsplangebiet Nr. 22 liegende Gewerbegebietsfläche ist hinsichtlich ihrer Geräuscentwicklung eingeschränkt (GEe). Bei denkbar höchstem Emissionskontingent für diese Fläche werden an der westlichen Baugrenze der geplanten Wohngebietsparzelle WA 1 die für Gewerbelärm geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) zur Tagzeit und 40 dB(A) zur Nachtzeit eingehalten.

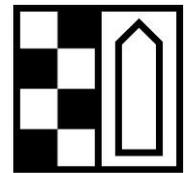
Die Gewerbeflächen werden zudem durch die vorhandene Wohngebietsbebauung stärker eingeschränkt als durch das aktuelle Vorhaben und lassen dort keine Richtwertüberschreitungen befürchten.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

#### **4. Baubeschränkungen**

Auf das Planungsgebiet wirken Verkehrslärmimmissionen v.a. von der Staatsstraße St 2510 ein. Daher ist im WA 2 eine Wohnbebauung erst möglich, wenn der Schallschutz durch die Riegelbebauung in WA 1 inklusive der Lärmschutzwände zwischen der Riegelbebauung und zum westlich angrenzenden Wohngebiet verwirklicht wurde (s. 3.4.6 Immissionsschutz).

Da das Grundstück im Eigentum der Stadt Günzburg ist, wird durch die Reihenfolge der Grundstücksverkäufe zusätzlich sicher gestellt, dass das WA 2 erst bebaut werden kann, wenn der Schallschutz durch die Riegelbebauung wirksam ist.



## 5. Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB

Der Bebauungsplan wird mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Vorteil dieses Verfahrens ist v.a. die relativ einfache Eingliederung von Außenbereichsflächen < 1 ha zur Wohnnutzung. Zudem können im beschleunigten Verfahren verschiedene Verfahrensschritte vereinfacht werden, so dass die Zeitspanne bis zur Verwirklichung des Vorhabens verkürzt werden kann. Dadurch können dringend benötigte Wohnbauflächen schneller zur Verfügung stehen, als dies bei einem zweistufigen Verfahren möglich wäre.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB sind erfüllt:

- die Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an
- es findet eine geordnete städtebauliche Entwicklung statt
- es wird nur Wohnnutzung zugelassen
- der Bedarf von Wohnraum ist gegeben
- es gibt keine Anhaltspunkte, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt werden können oder ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird
- die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner/gleich 1 Hektar sein

## 6. Flächenbilanz des Baugebiets

Allgemeine Wohngebiete (WA) [§ 4 BauNVO 2017] ca.	0,97 ha	76,4 %
Verkehrsflächen ca.	0,16 ha	12,6 %
Öffentliche Grünflächen ca.	0,14 ha	11,0 %
<hr/>		
Gesamtfläche ca.	1,27 ha	100,00 %

Günzburg, den 12.09.2019

Friedenberger