



Projekt-Nr. 6027-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Erweiterung Grundschule“

Stadt Ichenhausen



Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 17. Juni 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	5
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	6
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	6
3.2	Bestehende Bebauungspläne	7
4	Verfahren	7
5	Beschreibung des Plangebietes	7
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	7
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	7
5.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	8
5.5	Schutzgebiete	8
6	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	9
8	Stellplätze und Nebenanlagen	10
9	Gestaltungsfestsetzungen	10
9.1	Dachformen, Dachneigungen	10
9.2	Fasadengestaltung, Dacheindeckung	10
9.3	Einfriedungen	10
10	Verkehrerschließung	11
11	Ver- und Entsorgung, Erschließung	11
12	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	12
13	Abgrabungen und Aufschüttungen	13
14	Immissionsschutz	14
15	Artenschutz	15
16	Brandschutz	16
17	Denkmalschutz	16
18	Klima und Energie	20
19	Flächeninanspruchnahme	20
20	XPlanung Standard	21
21	Planungsstatistik	21
22	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	22
23	Bestandteile des Bebauungsplanes	22

24	Anlagen	22
25	Verfasser	22

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

1965 wurde die Friedrich-Jahn-Halle, eine Mehrzweckhalle mit integriertem Lehrschwimmbecken in der Stadt Ichenhausen, errichtet. Diese Halle stellt den sportlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt Ichenhausen dar. Bis auf den Austausch der Schwimmbadtechnik in den 1990er Jahren wurde die Halle nicht mehr saniert oder erneuert. Demzufolge entspricht sie in vielen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen und dem aktuellen Stand der Technik. Sie weist erhebliche bauliche, energetische und brandschutztechnische Mängel auf und genügt in keiner Weise den Ansprüchen an die Barrierefreiheit. Da Ichenhausen über keine weiteren Veranstaltungsorte dieser Größenordnung verfügt, ist die Halle für die Bevölkerung vor Ort sowie für die gesamte Region von großer Bedeutung. Der Bedarf an Hallenflächen und Schwimmzeiten übersteigt bereits jetzt die Möglichkeiten, die die Halle bietet. Neben dem Schulsport von Grund-, Real- und Mittelschule trainieren hier über 25 Sportvereine. Hinzu kommen viele kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen, die die Bedeutung der Friedrich-Jahn-Halle als gesellschaftlicher Mittelpunkt der Stadt unterstreichen.

Der Ersatzneubau einer Mehrzweckhalle mit Lehrschwimmbecken soll nun den heutigen Ansprüchen an eine Mehrzweckhalle gerecht werden. Neben wirtschaftlichen Gründen für einen Ersatzneubau werden auch alle Belange der Barrierefreiheit berücksichtigt und umgesetzt und es entsteht eine inklusivere Mehrzweckhalle, die Menschen mit Behinderung die Teilhabe an kulturellen wie sportlichen Veranstaltungen ermöglicht.

Zusammen mit Teilbereich des Ersatzneubaus soll das bestehende Schul- und Sportstättenareal einheitlich für diese Nutzung und hinsichtlich des Bestandes rechtlich gesichert werden. Deshalb umfasst der Geltungsbereich vorliegend das gesamte Areal mit den bestehenden Schul- und Bildungsgebäuden, der Mehrzweckhalle und dem Schwimmbad.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Stadt Ichenhausen ist im LEP Bayern als Mittelzentrum in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Günzburg/Leipheim. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

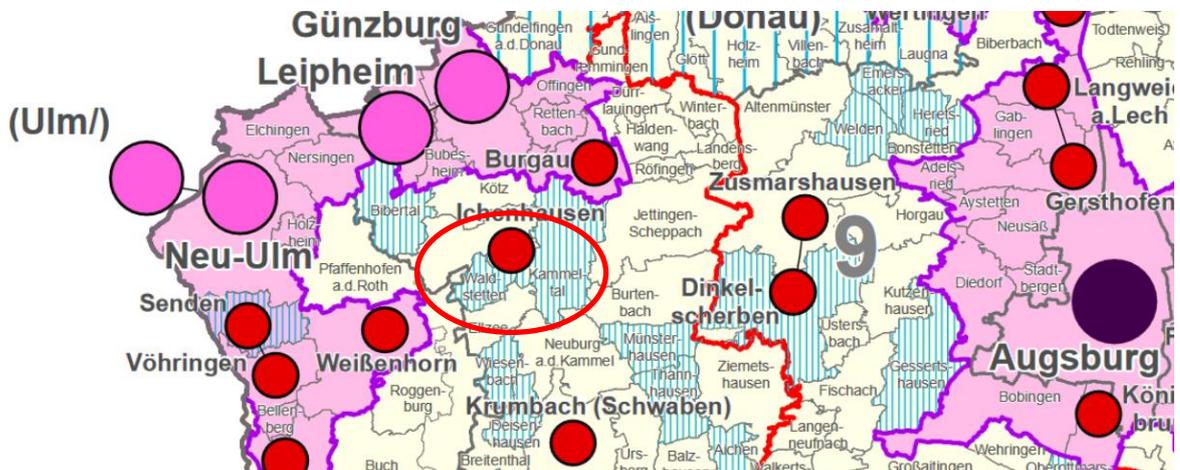


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

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

- 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume
(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote
(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Stadt Ichenhausen im Regionalplan als Mittelzentrum dargestellt.

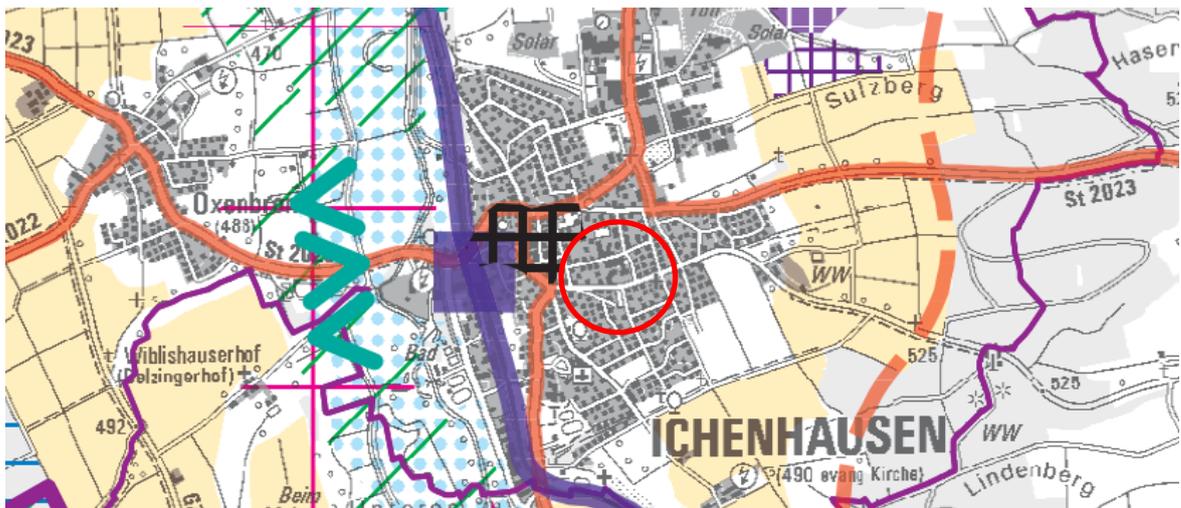


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (roter Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind innerhalb des Plangebietes keine einschlägigen bzw. konkreten Aussagen formuliert.

Regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschafts-Vorbehaltsgebiet, sonstige Vorranggebiete, Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete sind nicht berührt.

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

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (B I 2 G 2).
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1).

- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden. (B III 1 G 3).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (B III 1 G 5).
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6).
- In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen. (B III 1 G 7).

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Schulstandortes. Dadurch ist der unmittelbare Anschluss an bestehende Siedlungs- und Bildungseinrichtungen gegeben. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung wird nicht ausgelöst. Durch die Konzentration dieser Bildungseinrichtungen sowie der Wahl des Standortes innerhalb des Gemeindegebietes ist nach Einschätzung der Stadt Ichenhausen dieser Standort mit den Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vereinbar.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ichenhausen, genehmigt am 27.10.1994, zeigt für den Umgriff des Baugebietes bereits eine Fläche für Gemeinbedarf auf. Der Baugebietesplan gilt damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (blau) des Baugebietes, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „zwischen Ettenbeurerstraße und Brandfeld“ vom 30. Juli 1964 wird im Überschneidungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird in Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Größe der überbaubaren Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (vorliegend 17.566 m²). Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen. Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten die Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Anwendung der Eingriffsregelungen wird folglich verzichtet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Da das Gebiet als Schul- und Sportstättengelände bereits besteht ist es bereits über die umgebenden Straßen erschlossen.

Das Plangebiet liegt zwischen der Gartenstraße im Norden und der Rohrer Straße im Süden sowie zwischen der Pestalozzistraße im Westen und der Friedrich-Jahn-Straße im Osten.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt zentral östlich des Kerns der Stadt Ichenhausen. Der Geltungsbereich schließt an die nördlich gelegene Freiherr-von-Stain-Mittelschule an und ist ansonsten von Wohngebieten umgeben.

Die Fläche von ca. 1,70 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 556 und 557 sowie teilweise die Grundstücke Flur-Nrn. 557/2, 558/4 und 552. der Gemarkung Ichenhausen.

5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Das Gelände ist weitestgehend eben auf einer Höhe von 493,80 m ü. NHN.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Anlagen vorhanden, die dem Schulzentrum zugeordnet werden. Darunter Gebäude der Realschule, der Grundschule, der Sporthalle, des Hallenbades Ichenhausen und mehrere diesen zugeordnete PKW-Stellplatzflächen. Das Areal ist bereits intensiv begrünt.



Abb. 4: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

5.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Der Standort begründet sich damit, dass dieses Gebiet schon lange als Schul- und Sportzentrum genutzt wird und auch bereits im Flächennutzungsplan im Jahr 1994 enthalten ist.

Es werden keine zusätzlichen Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Änderungen beschränken sich auf den Neubau der Friedrich-Jahn-Halle mit geringfügig erweitertem Flächenabdruck im Nordosten des Plangebietes.

Die Stadt Ichenhausen sieht den dringenden Handlungsbedarf zur Erneuerung der bestehenden Schwimmhalle und hat daher 2023 durch das Architekturbüro Schuster Architekten und Ingenieure ein bauliches Konzept erstellen lassen.

Änderungen der bestehenden schulischen und sportlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ergeben sich daraus nicht.

5.5 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Biotope.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend dem Bestand und dessen Erweiterungsvorhaben eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen und Sportstätten“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Durch die Planung wird die bestehende Nutzung weiterhin sichergestellt und der Neubau der Schwimmhalle ermöglicht.

Zulässig sind ausschließlich Schul- und Bildungsgebäude, die Mehrzweckhalle und das Schwimmbad sowie dazugehörige Nutzungen und Einrichtungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Gebäudehöhe (GH), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am Bestand und stellen eine verträgliche Bebauung sicher.

Für die zulässige Bebauung in der Fläche für den Gemeinbedarf ist als maximale GRZ 0,60 zulässig. Damit werden die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt sowie gleichzeitig die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt und eine verträgliche Entwicklung der schulischen und sportlichen Nutzung sichergestellt. Das Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung im Ortskern von Ichenhausen mit umfangreichen begrünten Freiräumen und Gärten, um den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und fortzuführen.

Maßgebend für die Planung bzw. die Situierung der Hauptgebäude ist die planzeichnerisch festgesetzte maximale Höhe der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) von 494,00 m ü. NHN, gemessen in der Gebäudemitte als Höchstmaß. Grundlegend basiert der gewählte Höhenbezugspunkt auf der tatsächlichen Höhe des weitestgehend ebenen Geländes der Bestandsbebauung. Um einen Handlungs- und Gestaltungsspielraum in der Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf die EFH um bis zu 0,30 m von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt überschritten werden.

Für die zulässige Bebauung wird eine maximale Gebäudehöhe von 511,50 m ü. NHN vorgeschrieben, um jeweils drei Vollgeschosse mit einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,80 zu realisieren. Damit werden die Bestandsgebäude abgebildet, wobei sich der Neubau der Schwimmhalle daran orientiert. Das getroffene Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine zweckdienliche Entwicklung der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schulen und Sportstätten“ bzw. eine auf den umliegenden Siedlungsbestand abgestimmte Bauweise.

7 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des städtebaulichen Planungskonzepts gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die abweichende Bauweise. Es gelten dabei die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge über 50,0 m betragen darf

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für alle baulichen Anlagen bzw. die Gebäude durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung sicherzustellen. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen sind dabei ausschließlich innerhalb dieser Flächen zulässig. Damit werden die Gebäude geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung auf dem Grundstück zu.

Es wird auf die Einhaltung der Satzung der Stadt Ichenhausen über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) in der jeweils gültigen Fassung hingewiesen. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden.

8 Stellplätze und Nebenanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellplatzsatzung bzw. die Satzung über den Nachweis und die Herstellung von Stellplätzen der Stadt Ichenhausen in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Damit wird der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

Es sind ausschließlich die bereits bestehenden oberirdischen Stellplätze an der Pestalozzistraße im Westen (18 Parkplätze) und an der Friedrich-Jahn-Straße im Osten (21 Parkplätze) sowie die Parkplätze in der Tiefgarage (49 Parkplätze) unterhalb des geplanten Neubaus der Schwimmhalle festgesetzt. Sonstige Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

9 Gestaltungsfestsetzungen

9.1 Dachformen, Dachneigungen

In Anlehnung an die bestehende als auch planungsrechtlich zulässige Dachlandschaft im Bestand innerhalb des Plangebietes sowie im angrenzenden Siedlungsumfeld sind folgende Dachformen und Dachneigungen erlaubt. Das Satteldach (SD) lässt sich als prägende Dachform ableiten und ist von 5° bis 25° erlaubt; gleiches lässt sich für Pultdächern (PD) mit 10° bis 25° festhalten. Flachdächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 5° erlaubt. Diese Dachformen entsprechen dem Bestand bzw. der vorgesehenen Planung der neuen Schwimmhalle.

Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Gebäudeeingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den ausreichende Handlungsspielräume zu sichern.

9.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Fassaden sind in Material und Farbe im hellen Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden sind zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild geschaffen und aufrechterhalten werden.

Die Dächer der im Plangebiet befindlichen Gebäude sind zu 80 Prozent zur Erzeugung von Solarenergie zu nutzen. Flachdächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Als Mindestsubstratstärke werden 6 cm Höhe festgesetzt. Ausgenommen davon sind Flächen zur Gewinnung von Sonnenenergie, wenn die Sonnenkollektoren liegend installiert werden

9.3 Einfriedungen

Zum Schutz und zur Einfassung des Schulgeländes sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenbegrenzungslinie) mit einer max. Höhe von 1,8 m über Geländeoberkante zulässig, wobei Einfriedungen, welche nicht aus lebenden Hecken bestehen, auf einer Länge von 70 v. Hundert zu hinterpflanzen sind.

Einfriedungen als Zäune müssen zur Geländeoberkante einen Abstand von 0,10 m zum Durchschlüpfen von Kleintieren einhalten.

Mauern und Mauersockel sind als Einfriedungen von Baugrundstücken nicht zulässig.

Damit soll einerseits dem Minimierungsgebot sowie andererseits dem Erhalt der ökologischen Vernetzung Rechnung getragen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zu den Einfriedungen wird ein offenes und homogenes Ortsbild geschaffen; zugleich werden auch großzügige Gestaltungsspielräume eröffnet.

10 Verkehrserschließung

Das innere Schulgelände wird, abgesehen von der Zufahrt von Rettungsfahrzeugen und für Instandhaltungsarbeiten, vom motorisierten Verkehr freigehalten. Die übergeordnete Erschließung der oberirdischen Parkplätze erfolgt über die Pestalozzistraße im Westen und die Friedrich-Jahn-Straße im Osten, dort sind jeweils die bereits vorhandenen Parkplätze am Rand des Plangebietes festgesetzt. Die Tiefgarage wird von der Gartenstraße her im Norden erschlossen.

11 Ver- und Entsorgung, Erschließung

1.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Erschließungstechnisch wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (Entwässerungssatzung EWS) der Stadt Ichenhausen in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserverbandes „Unteres Günztal“ sicherzustellen. Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss an den Grundversorger in Ichenhausen gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch die Stadt Ichenhausen bzw. die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Die infrastrukturelle Erschließung wird vollständig über die bestehenden Erschließungsstraßen mit Sparten sichergestellt. Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplanes ordnungsgemäß nachgewiesen und wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung im Detail vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

1.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Die ordnungsgemäße Beseitigung von Niederschlagswasser begründet sich auf der durchgeführten Baugrunduntersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan (s. Anlage 2), wodurch folgende Parameter abgeleitet werden.

Die anstehenden Deckschichten sind vorwiegend lehmig ausgebildet und entsprechend der DIN 18130 als wenig durchlässig einzustufen. Unterhalb der bis ca. 4,20 m Tiefe vorhandenen Deckschichten stehen mittelpleistozäne Hochterrassenschotter (quartäre Kies-sande) an, die sich vorwiegend aus sandigen bis stark sandigen, schwach schluffigen bis schluffigen Kiesen zusammensetzen. Im Sinne der DIN 18130 werden sie als stark durchlässig eingestuft. Bei den Aufnahmen der Untersuchungsstellen wurde Grundwasser in 7,66 m Tiefe angetroffen. Unter der Voraussetzung der technischen Erreichung der Deckschichten kann eine örtliche natürliche Versickerung durchgeführt werden, wodurch das auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist.

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

12 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischen Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur gestalterischen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 die Arten- und Pflanzliste zu berücksichtigen und zu empfehlen, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotenzial des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Mit der Festsetzung soll auch der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert werden.

Zentrales Element des öffentlichen Raumes bilden die öffentlichen Grünflächen. Der hierfür planzeichnerisch festgesetzte Erhalt von Bäumen und die Überstellung aller nicht überbauten Flächen, die nicht aufgrund schulischer Belange (teil-)versiegelt werden, mit Pflanzflächen, Rabatten oder geschnittenen Grünanlagen ist zwingend verpflichtend umzusetzen. Um einen Spielraum bzw. eine Flexibilität in der Ausführung zu ermöglichen, wird der Standort der Grünflächen nicht festgesetzt. Mit den Grünflächen können attraktive Freiräume für das Orts- und Stadtbild geschaffen bzw. erhalten werden.

Im Sinne eines ein- und durchgrünten Plangebietes sind für die privaten Grundstücksflächen ebenfalls grünordnerische Maßnahmen vorgeschrieben. Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf (mit Ausnahme der bestehenden Hauptgebäude) sind pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche jeweils ein Baum 1., 2. oder 3. Wuchsordnung der Artenliste „Bäume und Sträucher“ zu pflanzen, sofern nicht bereits ein entsprechender Baumbestand vorhanden ist. 50 % der Bäume müssen Großbäume 1. Wuchsordnung sein. Eine genaue Festsetzung der Baumstandorte erfolgt nicht. Die Standorte der Pflanzung sind frei wählbar, um ausreichende Handlungsoptionen zu eröffnen. Mit den vorangegangenen Festsetzungen wird eine Durchgrünung mit Bäumen erreicht und zu gärtnerischer Gestaltung beigetragen. Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet.

Auf die gesetzlichen Bestimmungen zum Natur- und Artenschutz wird hingewiesen. Demnach dürfen Gehölze entsprechend der Vorgaben nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar (eines jeden Jahres) außerhalb der Brutzeit gerodet werden. Dasselbe gilt für die Baufeldfreimachung des Baugebietes.

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

13 Abgrabungen und Aufschüttungen

Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude für Zugang, Zufahrt, Terrasse, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge und zur Erschließung der Grundstücke bis zur maximalen Höhe der Erdgeschossrohfußbodenhöhe zulässig. Daran anschließend mit max. 2,50 m an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Um ein attraktives Ortsbild mit landschaftlichen Übergängen zu schaffen, sind natürliche Böschungen mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:1,5 herzustellen. Alternativ darf eine sichtbare Höhe von Stützmauern max. 0,5 m betragen. Der Abstand der Stützmauer zur Grundstücksgrenze von mindestens 1,0 m ist einzuhalten. Mit den getroffenen Festsetzungen wird ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild unter Bezug auf das umliegende Siedlungsumfeld geschaffen, wobei der Eingriff in das natürliche Gelände grundlegend minimiert wird.

14 Immissionsschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan bzw. zum Vorhaben des Neubaus der Friedrich-Jahn-Halle mit Lehrschwimmbad wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (s. Anlage 1). Die bestehende Mehrzweckhalle und das Schwimmbad sollen im Kellergeschoss abgerissen und nebeneinander neu gebaut werden. Unter der geplanten Mehrzweckhalle soll eine Tiefgarage mit insgesamt 49 Stellplätzen entstehen. Insgesamt bieten das Areal und seine unmittelbare Umgebung nach Realisierung des Neubaus 190 Stellplätze. 70 Stellplätze südlich der Rohrer Straße werden der Friedrich-Jahn-Halle zugeordnet. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der künftig zu erwartende Parkierungsverkehr, die einzelnen Nutzungen innerhalb der Mehrzweckhalle sowie des Schwimmbads schalltechnisch untersucht und beurteilt.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass keine schalltechnischen Konflikte innerhalb des Plangebietes sowie an der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung auftreten.

Nach gutachterlicher Einschätzung können die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft werden, da an den maßgeblichen Immissionsorten keine relevante Vorbelastung (Sport- und Gewerbelärm) vorliegt.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden auf Grundlage des derzeitigen Planungsstands drei Szenarien untersucht und entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm beurteilt. Untersucht wurden der Regelbetrieb sowie ein seltenes Ereignis (z. B. Faschings-Veranstaltung o. ä.) im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2. Mit Umsetzung der Anforderungen an den Schallschutz können die Vorgaben der TA Lärm sowie der 18. BImSchV eingehalten werden. Die schalltechnische Untersuchung stellt fest, dass die Anforderungen der TA Lärm mit Umsetzung der im Folgenden genannten Maßnahmen zum Schallschutz eingehalten werden:

- Die oberirdischen Parkplätze dürfen während des Regelbetriebs zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht genutzt werden. Im Regelbetrieb darf der Parkierungsverkehr während des Nachtzeitraums ausschließlich über die Tiefgarage erfolgen.
- Die Garagentore der Tiefgaragen Zu- und Abfahrt, sowie die Regenrinne sind entsprechend dem aktuellen Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Die Einhausung der Tiefgaragenrampe ist schallabsorbierend auszukleiden.
- Die Fenster der Mehrzweckhalle werden durchgehend als geschlossen angesetzt. Durch eine geeignete Anlagenplanung ist sicherzustellen, dass ein ausreichender Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
- Das Schalldämm-Maß der Fensterfronten der Kleinschwimmbadhalle muss mindestens 30 dB betragen.
- Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) darf folgende Schallleistungspegel nicht überschreiten:

Quelle LWA	[dB]
Lüftung Küche	75,5
Lüftung Mehrzweckhalle (MZH)	77,0
Wärmepumpe	69,0
Küchenabluft Mensa OGTS	74,8
Zuluft Kellergeschoss (KG)	57,0
Abluft Kellergeschoss (KG)	55,0
Lüftungsschacht Tiefgarage (TG) Nord	67,9
Lüftungsschacht Tiefgarage (TG) Süd	67,9

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist das Bauvorhaben damit genehmigungsfähig.

Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Diese sind zu dulden.

15 Artenschutz

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

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Da das Plangebiet bereits vollständig überbaut ist und es großteils keine Änderungen am Bestand gibt wurde von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen.

Vorsorglich werden folgende allgemeine artenschutzrechtliche Festsetzungen vorgesehen:

- Bauzeitenbeschränkung: Baufeldfreimachungen (krautige Gewächse oder Sträucher entfernen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den

Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig.

- Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung einer schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere: Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).
- Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen: Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet werden. Zusätzlich ist auf klassische Über-Eck-Situationen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen) zu verzichten. Ungeteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 2,5m² aufweisen. (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach)
- Vermeidung unbeabsichtigter Fallenwirkungen: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

16 Brandschutz

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

17 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu

belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im näheren Siedlungsumfeld bzw. im Umkreis von ca. 500 m zum Plangebiet sind folgende Denkmäler vorhanden:

Ensemble:

- E-7-74-143-1: Ensemble Marktstraße/Heinrich-Sinz-Straße. Das Ensemble umfasst den Ortskern des Spätmittelalters, eine Marktstraße, die sich zu den ehemals durch Tore abgeschlossenen Enden hin verengt und sich in ihrer Mitte, bei der Pfarrkirche, platzartig erweitert

Baudenkmäler:

- D-7-74-143-1: Annastraße 5. Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, 1845, vereinfacht. nachqualifiziert
- D-7-74-143-2: Annastraße 7. Wohnhaus, giebelständiger Satteldachbau mit Doppelgiebel, im Kern 1833, Umbau 1909-10. nachqualifiziert
- D-7-74-143-3: Annastraße 9. Wohnhaus, traufständiger zweigeschossiger Satteldachbau Eckrustika und profiliertem Schweifgiebel, 1829. nachqualifiziert
- D-7-74-143-4: Annastraße 11. Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, 1829. nachqualifiziert
- D-7-74-143-5: Annastraße 13. Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, 1830. nachqualifiziert
- D-7-74-143-6: Annastraße 17. Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, um 1830. nachqualifiziert
- D-7-74-143-7: Annastraße 22. Annakapelle, Giebelbau mit eingezogener Apsis, 1960. nachqualifiziert
- D-7-74-143-8: Annastraße 26. Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Massivbau mit Halbwalmdach und Zwerchhaus mit Aufzugsluke und querovalen Fenstern, um 1870/80, im 20. Jh. stark überformt. nachqualifiziert
- D-7-74-143-16: Badberg 1. Historische Ausstattungsstücke der Kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist; in Neubau 1964/68. nachqualifiziert
- D-7-74-143-10: Frühlingstraße 4. Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, 1831, vereinfacht. nachqualifiziert
- D-7-74-143-11: Günzburger Straße 25. Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau in Formen der Neurenaissance, mit Ziergiebel, um 1870, innen stark verändert. nachqualifiziert
- D-7-74-143-12: Günzburger Straße 40. Evang.-Luth. Pfarrkirche, 1920/21 durch Umbau eines Wohnhauses hervorgegangener Walmdachbau mit Zwerchgiebel und Dachreiter; mit Ausstattung. nachqualifiziert
- D-7-74-143-81: Günzburger Straße 68. Aussegnungshalle des städtischen Friedhofs, Satteldachbau mit mächtigen Mittelrisaliten und offener Vorhalle, in historisierender Formensprache, 1907/08; Einfriedungsmauer des Friedhofs, verputzte und gefelderte Ziegelmauer mit hohen Pfeilern mit Kugelaufsätzen, an der Nordseite dreiteiliges

- Zugangportal, Schmiedeeisenflügel zwischen gestaffelt hohen Pfeilern mit Aufsätzen, gleichzeitig. nachqualifiziert
- D-7-74-143-15: Heinrich-Sinz-Straße 1. Gasthaus Hirsch, barocker zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, Schweifgiebel mit Gesimsgliederung, 1714; rückwärtiger Anbau später verändert. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-17: Heinrich-Sinz-Straße 3. Ehem. Brauhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, 1832. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-19: Heinrich-Sinz-Straße 7. Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, im Kern 1831. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-20: Heinrich-Sinz-Straße 8. Ehem. Rathaus mit Schranne, zweigeschossiger Satteldachbau mit Zwerchgiebel und Lisenengliederung, 1853. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-21: Heinrich-Sinz-Straße 10. Gasthaus Adler, stattlicher zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Fachwerkobergeschoss und -giebel, 1701, um 1800 verändert. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-22: Heinrich-Sinz-Straße 14. Ehem. Oberes Schloss, jetzt Rathaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Architekturgliederung und Erkertürmchen, 1566, mehrfach verändert; Hofmauer und Tor mit Pilastern, 2. Hälfte 18. Jh. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-23: Heinrich-Sinz-Straße 17. Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, im Kern 2. Viertel 19. Jh. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-69: Hintere Ostergasse 6 a; Hintere Ostergasse 6 b; Hintere Ostergasse 6 c; Hintere Ostergasse 8 a; Hintere Ostergasse 8 b; Hintere Ostergasse 8 c. Wohnhaus, dreigeschossiges Doppelhaus mit Walmdach, 1803. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-70: Hoher Brühl 3. Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, im Kern 17. Jh., Anfang 19 Jh. überformt. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-29: Marktstraße 5. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, 1830. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-30: Marktstraße 6. Wohnhaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, im Kern 1802. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-31: Marktstraße 8. Ehem. Gasthaus, dreigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, 1831, vereinfacht. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-32: Marktstraße 9. Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Mansarddachbau mit Schweifgiebel und Ecklisenen über Erdgeschossrustika, 1818. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-33: Marktstraße 16. Wohn- und Geschäftshaus, repräsentativer dreigeschossiger klassizistischer Massivbau mit Mansardwalmdach und Zwerchgiebel, 1798, Erdgeschoss nach 1945 verändert; schmiedeeiserner Ausleger bez. 1801. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-34: Marktstraße 17; Marktstraße 19. Doppelhaus; zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Zwerchgiebel und Putzgliederungen, 1. Viertel 19. Jh. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-35: Marktstraße 18. Gasthof und Hotel Weißes Ross, repräsentativer spätklassizistischer dreigeschossiger Walmdachbau mit Monumentalgliederung über

- Erdgeschossrustika 1847; rückwärtig zweigeschossiger Festsaal- und Theaterbau mit hohem Obergeschoss und Satteldach, 1896. nachqualifiziert
- D-7-74-143-36: Marktstraße 21. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Massivbau mit Mezzaningeschoss und Walmdach, monumentale Pilastergliederung, 1840/41, im 20. Jh. grundlegend umgebaut. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-37: Marktstraße 23. Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Satteldachbau, Vorschussgiebel mit Rundbogenfries über Ecklisenen, Mitte 19. Jh. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-79: Nähe Rohrer Straße. Kapelle zur Schwarzen Muttergottes, kleiner Satteldachbau mit halbrunder Apsis, 1. Hälfte 20. Jh., an der Einmündung der Straße "zur schwarzen Muttergottes" in die Rohrer Straße. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-38: Neue Bahnhofstraße 9. Wohnhaus, zweigeschossiger Massivbau mit steilem Walmdach, um 1800. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-39: Schloßplatz 1. Sog. Roßkammhaus; ehem. zum unteren Schloss gehöriges Amtshaus
 - des Vogtes, zweigeschossiger Fachwerkständerbau mit steilem Satteldach, 1680, Erdgeschoss um 1800 versteinert. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-40: Schloßplatz 3. Ehem. Unteres Schloss, jetzt Bayerisches Schulmuseum, stattlicher barocker dreigeschossiger Satteldachbau mit Schweifgiebeln, Eckquaderung und Gurtgesimsen, Fensterrahmen im Hauptgeschoss mit Giebelverdachungen, 1697, 1860 und 1935 teilweise umgebaut; mit Ausstattung. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-41: Von-Stain-Straße 8. Ehem. Rabbiner-Haus, zweigeschossiger neubarocker Satteldachbau mit geschweiftem Zwerchgiebel und Eckquaderung, um 1900. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-42: Von-Stain-Straße 10 a. Ehem. Stall und Stadel, erdgeschossiger Walmdachbau mit Zwerchhaus über Doppelarkade, 2. Viertel 19. Jh. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-46: Vordere Ostergasse 22; Vordere Ostergasse 24. Ehem. Synagoge, jetzt Haus der Begegnung; hoher eingeschossiger Walmdachbau mit kräftiger spätbarocker Gliederung, mit angebautem zweigeschossigem Wohnhaus (jetzt Museum) mit Satteldach, 1781 wohl von Joseph Dossenberger, 1852 und 1896 umgebaut. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-47: Wiesgasse 1. Sog. Friedbergerhaus, repräsentativer zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel, im Kern um 1763, Ende 19. Jh. im Stil der Neurenaissance überformt, Fassadengliederung teilweise vereinfacht. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-48: Wiesgasse 2. Ehem. Apotheke, dreigeschossiger Massivbau in Ecklage mit Walmdach bzw. Krüppelwalm an der Nordseite, wohl 18. Jh. nachqualifiziert
 - D-7-74-143-49: Wiesgasse 6. Brauerei Mondschein, langgestreckter zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau mit Schweifgiebel und profilierten Gesimsen, 1825. nachqualifiziert

Bodendenkmäler:

- D-7-7627-0120: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Pfarrkirche St. Johann in Ichenhausen und ihrer Vorgängerbauten. nachqualifiziert

- D-7-7627-0123: Mittelalterlicher Burgstall, neuzeitliches Schloss. nachqualifiziert
- D-7-7627-0124: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kapelle St. Willibald. nachqualifiziert
- D-7-7627-0127: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Oberen Schlosses in Ichenhausen. nachqualifiziert
- D-7-7627-0141: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Wasserschlosses samt zugehöriger Ökonomiegebäude in Rieden a. d. Kötz. nachqualifiziert

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld, werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

18 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“

Es wird empfohlen, neu errichtete Gebäude so weit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes hat die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen Priorität. Auch aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern der Hauptgebäude liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

19 Flächeninanspruchnahme

Durch die Erweiterung des Schulzentrums, werden ca. 1,7 ha bestehende Flächen überplant und nachverdichtet.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sollen die Gemeinden und Städte alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

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

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3). Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung des Marktes insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

20 XPlanung Standard

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

21 Planungsstatistik

Geltungsbereich - Planzeichnung	ca. 17.566 m ²	100 %
davon Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 17.191 m ²	ca. 98 %
davon Verkehrsflächen	ca. 375 m ²	ca. 2 %

22 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amprion GmbH, Dortmund
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung München
- 7 Bayernets GmbH, München
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 10 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 13 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 14 Lechwerke AG Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 16 Regionalverband Donau-Iller
- 17 Schwaben Netz GmbH
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

23 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 17. Juni 2024
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 17. Juni 2024
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 17. Juni 2024

24 Anlagen

- 1) Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Mehrzweckhalle und Schwimmbad“ in der Stadt Ichenhausen, Accon GmbH vom 31.10.2023
- 2) Baugrunderkundung und Geotechnischer Bericht, Dipl.-Geol. Oliver Wahl vom 07.12.2022 (Überarbeitung 24.11.2023)

25 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 17. Juni 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Stadt Ichenhausen, den

*.....
Robert Strobel, Erster Bürgermeister*