

---

# STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN

„Oberer Ehla V“

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Auftraggeber: Stadt Gundelfingen

Fassung vom 10.12.2020

Projektnummer: 19132

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.Ing. Patricia Goj

## 1. RECHTSGRUNDLAGE

---

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

## 2. PLANUNGSANLASS

---

Trotz der Wohnraumentwicklung auf mehrere innerörtlichen Flächen konnte die Nachfrage insb. nach Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken noch nicht ausreichend bedient werden. Um den anhaltenden Wohnraumbedarf angemessen zu begegnen, hat sich daher die Stadt Gundelfingen dazu entschieden den Bebauungsplan „Oberer Ehla V“ aufzustellen. Da die Planung, die den vorhandenen ehemaligen Aussiedlerhof, für den ein Mischgebiet ausgewiesen wird, einbezieht, weitestgehend den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes entspricht, möchte die Stadt nun die Möglichkeit der baurechtlichen Überplanung dieser Flächen nutzen.

## 3. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

---

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberer Ehla V“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde ebenfalls die sich aus dem BNatSchG ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt.

Gemeinsam mit dem Baugrundgutachten, der Schalltechnischen Untersuchung und der fachgutachterlichen Stellungnahme zum Artenschutz, die dem Bebauungsplan beigelegt sind, und den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes zwar Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche sowie auf das Schutzgut Wasser verbunden sind, diese jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß

- § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB (12.05.2020 bis 26.06.2020) und
- § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (18.08.2020 bis 02.10.2020)

wesentlichen eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

### **Behörden und Trägern öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Anregungen mit Bedenken bzw. Äußerungen wurden sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB von jeweils acht Trägern öffentlicher Belange vorgebracht

#### **Natur-/Artenschutzschutz:**

- Auf die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungssysteme im Bereich der Grünflächen wurde hingewiesen.  
Die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass durch Pflegemaßnahmen sicherzustellen ist, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wege nicht durch überhängendes Geäst in der Bewirtschaftung bzw. Passierbarkeit eingeschränkt werden.  
Die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
- Hinsichtlich der Ausgleichsflächen wurde u.a. darauf hingewiesen, dass die
  - o laufenden Pachtverträge für die Ausgleichsflächen der Gmkg. Gundelfingen auf die Ziele des Naturschutzes anzupassen sind,
  - o Bäume auf der Ausgleichsfläche der Gmkg. Echenbrunn dauerhaft zu erhalten sind und zu überprüfen ist, ob der Entwicklungszustandes erreicht wird.Die Hinweise wurden von der Stadt Gundelfingen zur Kenntnis genommen.
- Es wurde vorgeschlagen die Fällung von Gehölze auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zu beschränke, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG ausschließen zu können.  
Die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
- Es wurde angemerkt, dass aufgrund der festgesetzten Vernässung und Beweidung der Ausgleichsfläche A2 eine Aufwertung erfolgt und daher eine Anrechenbarkeit zu erfolgen hat.  
Der Anregung ist die Stadt Gundelfingen nicht gefolgt, da es sich bei der Ausgleichfläche A2, die im „Gundelfingen Moos“ liegt und als Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet geschützt ist, bereits um eine sehr hochwertige Fläche handelt. Durch die Vernässung und Beweidung wird die Hochwertigkeit der Fläche nicht zusätzlich erhöht, sodass die Flächen auch nicht komplett als Ausgleichsfläche angerechnet werden kann. Die Maßnahmen sowie die Anrechenbarkeit der Fläche wurden im Vorfeld bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Dillingen a.d. Donau abgestimmt.
- Es wurde darum gebeten die Festsetzung zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Ausgleichsfläche A2, dahingehend abzuändern, dass zum Pflanzenschutz nach vorheriger Absprache mit der UNB und dem AELF ausnahmsweise auch Einzelpflanzen- bzw. Teilflächenbehandlungen zugelassen werden.  
Der Anregung wurde nachgegangen; die textliche Festsetzung wurde entsprechend der Anregung angepasst.
- Es wurde angemerkt, dass die Ausgleichsberechnung auf Grundlage der sog. produktionsintegrierten Kompensation (PIK) durchgeführt werden sollte, um den Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

Der Anregung wurde nicht nachgegangen, da der Bayer. StMUV empfiehlt den Ausgleich gemäß dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zu berechnen.

#### Wasserrecht / Wasserwirtschaft

- Es wurden u.a. allgemeine Hinweise zum Hochwasser, zum vorsorgenden Bodenschutz, zum Umgang mit angetroffenen Altlasten, mit auftretenden Grundwasser und mit Niederschlagswasser gegeben.  
Die Hinweise wurden in den Bebauungsplanunterlagen, soweit sie nicht schon enthalten waren, ergänzt.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der vollständigen Überflutung des Plangebietes bei einem extremen Hochwasserereignis der Donau insb. der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in die Abwägung einzustellen ist.  
Die Thematik des  $HQ_{\text{extrem}}$  wurde in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan informell ergänzt. Zudem wurde in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewiesen und die textlichen Festsetzungen dahingehend angepasst, dass eine Abweichung der OK FFB EG um max. 0,5 m ausschließlich nach oben zulässig ist, nicht aber nach unten.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass mit einem hohen Grundwasserstand (im Mittel ca. 3 m u. GOK; je nach jahreszeitlicher Schwankung auch bereits deutlich früher) zu rechnen ist und daher vor Entwicklung des Baugebietes die genaue Lage des Grundwasserspiegels sowie die Untergrund-/Bodenverhältnisse durch eine qualifizierte Baugrunderkundung ermittelt werden sollten.  
Im Zuge des von der Stadt beauftragten Bodengutachtens wurde bei den durchgeführten Sickerversuchen bis auf eine Tiefe von 2 m kein Grundwasser angetroffen. Der Gutachter geht aufgrund der Bodenbeschaffenheit von einem verhältnismäßig tiefen Grundwasserstand von ca. 4 m aus. Aufgrund der Lage im Einzugsgebiet der Donau und im  $HQ_{\text{extrem}}$  kann jedoch das zeitweise Ansteigen des Grundwassers auf bis zu 2 Meter unter Gelände nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde den zukünftigen Bauherren u.a. empfohlen, Keller bzw. erdberührte Bauteile mit einer entsprechend höheren Anforderung auszuführen.

#### Altlasten:

Es wurde darauf hingewiesen, dass

- sofern sich im Rahmen der Bautätigkeiten oder sonstiger Informationen Hinweise auf Belastungen ergeben sollten, der Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze an der Stelle nochmals neu hinsichtlich notwendiger Maßnahmen zu bewerten ist,
- der aufgeführte Hinweis zur Beachtung der Empfehlung unter Nr. 12 des Gutachtens vom Büro Geologie zu berücksichtigen ist.

Die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden unter Pkt. 7.2 entsprechend der Anregung redaktionell ergänzt.

#### Verkehrerschließung:

Es wurde angeregt den bestehenden landwirtschaftlichen Anwandweg zw. Sudetenring und Siebenviertelweg auch künftig für den Straßenverkehr offen zu lassen, um Einschränkungen für die Landwirte und Konflikte mit den Anwohnern zu vermeiden.

Da die Stadt nicht beabsichtigt den o.g. Anwandweg zu einem Fußweg zurückzubauen, wurde diese Darstellung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Planzeichnung wurde angepasst; der Weg bleibt unverändert.

#### Flächenverbrauch / Bedarfsermittlung:

Es wurde u.a. darauf hingewiesen, dass

- die ermittelten Wohnbauflächenpotentiale insb. in Bezug auf die Baulückenpotentiale nachhaltig mobilisiert werden sollten,
- das geschaffene Baurecht zügig umgesetzt und eine private Flächenbevorratung vermieden werden sollte,
- eine flächensparendere Siedlungsform mit kleineren Grundstücken überprüft werden sollte.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; eine Änderung an den Bebauungsplanunterlagen wurde allerdings nicht veranlasst. Aufgrund des dringenden Wohnungsbedarfs, insb. für jungen Familien, geht die Stadt davon aus, dass das hier geschaffene Baurecht auch ohne BauGB-Instrumente zügig umgesetzt wird. Da die Grundstücksgrenzen und damit die Grundstücksgrößen nicht festgesetzt sind, können insg. auch kleiner Grundstücke sowie mehr Doppelhäuser entstehen als in der Planzeichnung bisher dargestellt.

#### Immissionen:

Auf die Duldung von Immissionen aus der Landwirtschaft wurde hingewiesen.

Die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden entsprechend der Anregung redaktionell ergänzt.

#### **Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB**

Anregungen mit Bedenken bzw. Äußerungen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von acht Bürgern und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von drei Bürgern vorgebracht.

#### Verkehrerschließung:

- Der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung in der Planzeichnung dargestellte Rückbau des landwirtschaftlichen Anwandweges zw. Sudetenring und Siebenviertelweg wurde bemängelt.

Da die Stadt nicht beabsichtigt den o.g. Anwandweg zu einem Fußweg zurückzubauen, wurde diese Darstellung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. Die Planzeichnung wurde angepasst; der Weg bleibt unverändert.

- Bzgl. der verkehrlichen Erschließung wurde befürchtet, dass die Zufahrt zum Plangebiet künftig über den Siebenviertelweg erfolgen wird und dieser - mangels ausreichender Parkflächen im Plangebiet - zugeparkt wird, wodurch die landwirtschaftliche Nutzung / Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen beeinträchtigt wird. Es wurde daher angeregt die Planung dahingehend zu überarbeiten, dass der Siebenviertelweg als Zufahrt zum Plangebiet ausgeschlossen wird oder (alternativ) so ausgebaut wird, dass kein Konflikt mit dem landwirtschaftlichen Verkehr entsteht. Zudem wurde angeregt "gefangene" Stellplätze auszuschließen, Flächen für Tiefgaragen auszuweisen und öffentliche Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraßen festzusetzen.

Die geäußerte Befürchtung bzgl. der Erschließung / Stellplatzsituation wurde von der Stadt nicht geteilt, da zum einen innerhalb des Plangebietes Besucherstellplätze innerhalb der Erschließungsstraßen hergestellt werden sollen und zum anderen das

Parken auf dem Siebenviertelweg aufgrund der entfernten Lage als unattraktiv für Besucher angesehen wird (und bei widerrechtlichen Parken im Bereich des Siebenviertelweges Seitens der Stadt straßenverkehrsrechtliche Anordnungen erfolgen können). Zudem wurde darauf hingewiesen das Tiefgaragen im gesamten Plangebiet zulässig sind und dass diese bei einer Realisierung von Mehrfamilienhäuser auch umgesetzt werden müssen, sofern der geforderte Stellplatznachweis (bei Ausschöpfung des Baurechts) nicht oberirdisch erfüllt werden kann. Eine Änderung der Planung wurde nicht veranlasst.

Bezüglich der Anregung „gefangene“ Stellplätze auszuschließen wurde gefolgt. Die Satzung wurde dahingehend angepasst.

#### Nutzungskonflikt (mit Landwirtschaft)

Ein Bürger hat angemerkt, dass er einen Vorbescheidsantrag zur (Teil-)Aussiedlung seines landwirtschaftlichen Betriebs auf das Grundstück Fl.Nr. 5072 gestellt hat, der derzeit beim Landratsamt zur Prüfung vorliegt. Daher sind bei der weiteren Planung zum einen etwaige hiervon ausgehende (Geruchs-)Immissionen auf das Plangebiet zu berücksichtigen und zum anderen muss sein landwirtschaftlicher Betrieb vor heranrückender Wohnbebauung geschützt werden.

Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass (trotz des mit Schreiben vom 12.11.2020 eingereichten Bauvoranfrage) auf dem genannten Grundstück werden ein Bestandsbetrieb vorhanden ist noch eine Genehmigung zur Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes vorliegt. Ein derart unbestimmtes Vorhaben kann daher nicht im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Eine Änderung der Planung ist hierdurch nicht veranlasst.

#### Immissionen:

- Es wurden Bedenken bzgl. der Richtigkeit / Vollständigkeit der Schalltechnischen Untersuchung (u.a. bzgl. des zusätzlich entstehen Fahrverkehrs auf öffentlichen Straßen, der entstehenden Lärmimmissionen des Mischgebietes, der Vorbelastung durch Gewerbe-/Industriebetriebe im Umfeld etc.) geäußert.

Die Stadt hat die geäußerten Bedenken des Bürgers im Rahmen der Abwägung umfangreich behandelt. Es wurde klargestellt, dass das mit der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung beauftragte Ingenieurbüro alle erforderlichen Parameter, die es im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen gilt, im erforderlichen Maße berücksichtigt hat und die Untersuchung somit sowohl vollständig als auch richtig erarbeitet wurde. Zudem wurde mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz den immissionsschutzrechtlichen Belangen in angemessener Art und Weise entsprochen; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit sichergestellt werden.

- Es wurden Bedenken geäußert bzgl. der Anordnung eines Mischgebietes (MI) neben einem Allgemeinen Wohngebiet (WA).

Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass die Anordnung eines MI neben einem WA der gängigen Vorgehensweise in der Bauleitplanung entspricht, nach der die Gebietscharaktere entsprechend der in ihnen zulässigen Immissionswerte gestaffelt werden. Die schalltechnische Untersuchung belegt zudem, dass die vorgeschriebenen Grenzwerte an den bestehenden Wohngebäuden eingehalten werden und die Planung damit mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen einhergeht.

- Es wurde auf von den Bestandsbetrieben im östlich der Günzburger Straße angrenzende Gewerbe-/Industriegebiet verursachte Geruchsbelastungen hingewiesen.

Die Stadt hat klargestellt, dass evtl. auftretende Geruchemissionen der dortigen Bestandsbetriebe entsprechend der jeweiligen Genehmigungslage (zu Teilen Bescheide nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen zur Folge haben.

#### Artenschutz:

Es wurde angemerkt, dass in den Bebauungsplanunterlagen keine Aussagen zur Betroffenheit der Turteltaube, die laut Aussage eines Bürgers im Plangebiet heimisch ist, getroffen wurden. Es wurde gefordert den Bestand der Turteltaube ausführliche und umfängliche zu untersuchen.

Die Stadt hat aufgrund der Anregung des Bürgers den Biologen Dr. Hermann Stickroth beauftragt das Vorkommen der Turteltaube im Plangebiet (und seinem räumlichen Umfeld) zu untersuchen und zu bewerten. Der Biologe ist nach abschließender Bewertung zum Ergebnis gekommen, dass infolge der Planung weder Brutplätze noch Nahrungsgebiete (weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld) betroffen sind. Die fachgutachterliche Stellungnahme von Dr. Hermann Stickroth vom 27.10.2020, mit der auch Seitens der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Dillingen a.d. Donau Einverständnis besteht, wurde den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Der Anregung wurde entsprochen.

#### Begrünung:

Es wurde geforderte eine Begrünung des Mischgebiet an den Schnittstellen zum Allgemeinem Wohngebiet festzusetzen, um den Trennungsgrundsatz zu wahren.

Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass zum einen keine Rechtsgrundlage, die die Notwendigkeit einer Begrünung zwischen MI und WA vorschreibt, existiert und dass zum anderen es beabsichtigt ist den Gehölzbestand innerhalb des Mischgebietes weitestgehend zu erhalten; sollten im Zuge der Ausführungsplanung Gehölzrodungen notwendig werden, sind diese gemäß Festsetzung zu ersetzen. Um allerdings klarzustellen, dass diese Festsetzung auch für die Bestandsbäume und -sträucher gilt, die nicht explizit durch Planzeichen als „zu erhalten“ festgesetzt wurden, wird die o.g. Festsetzung noch um einen entsprechenden klarstellenden Nebensatz ergänzt.

#### Sonstiges:

Darüber hinaus wurden auch noch weitere Anmerkungen zu unterschiedliche Themen vorgebracht. Diese hatten entweder keine Änderungen oder lediglich redaktionelle Änderungen (insb. Umformulierungen) an den Bebauungsplanunterlagen zur Folge.

## **4. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass die Flächen auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich / ackerbaulich bewirtschaftet werden würden, wodurch eine Versiegelung des Bodens unterbleiben würde. Allerdings würde der Stadt Gundelfingen dann aber auch die Chance auf die Bereitstellung des dringend benötigten Wohnraumes im Zuges einer geordneten Siedlungsentwicklung und auch die Chance zur Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft und Infrastruktur entgehen.

Die Überplanung der Flächen in Form eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes ist an gegebener Stelle sinnvoll und auch nachvollziehbar, da hiermit

unmittelbar an den Siedlungskörper angrenzende Außenbereichsflächen, die anteilig bereits bebaut sind, überplant werden, wodurch die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und der Flächenverbrauch möglichst geringgehalten wird. Die Auswirkungen auf die durch die Planung betroffenen Schutzgüter (Boden und Fläche sowie Wasser) würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten im Stadtgebiet zum Tragen kommen. Am gewählten Standort fallen diese aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung (Bebauung auf den Fl.Nrn. 3793/1 und 3793/2) verhältnismäßig etwas niedriger aus. Insgesamt stellt der Standort somit gute Voraussetzungen für die geplante Siedlungsentwicklung dar; anderweitige Nutzungen sind an dieser Stelle nicht zweckdienlich und wurden daher auch nicht betrachtet.

---

Die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB haben kein erneutes Beteiligungsverfahren begründet, sodass der Bebauungsplan „Oberer Ehla V“ vom Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau in der Sitzung vom 10.12.2020 als Satzung beschlossen.