

---

# STADT GUNDELFINGEN A. D. DONAU



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES für den Bereich des Bebauungsplanes „Oberer Ehla V“

(gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB:  
Zusammenfassung des Umweltberichtes aus der Begründung zum Bebauungsplan „Oberer  
Ehla V“)

Auftraggeber: Stadt Gundelfingen a. d. Donau

Fassung vom 10.12.2020

# 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)

Projektnummer: 19132

Bearbeitung: Friederike Rommeiss, M. Eng.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass der Planung.....	3
2. Lage, Beschaffenheit und Abgrenzung des Gebietes.....	3
3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	5
4. Planungsrechtliche Vorgaben .....	6
5. Planinhalt .....	7
<b>C) UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>
1. Grundlagen .....	8
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	9
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	13
4. Ausgleichsbedarf .....	13
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	13
6. Beschreibung der Methodik .....	13
7. Zusammenfassung.....	14

## B) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gundelfingen a. d. Donau erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberer Ehla V“.

Anlass der 9. Änderung ist der steigende Wohnraumbedarf in der Stadt Gundelfingen, insbesondere die Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken. Dieser soll durch den Bebauungsplan „Oberer Ehla V“ unter der Berücksichtigung der Belange des Eigentümers der im Süd-Osten des Plangebietes gelegenen ehemaligen Landwirtschaft gedeckt werden. Um den Bestand zu sichern und eine zukünftige Wohnnutzung / Nachverdichtung zu ermöglichen soll für diesen Bereich ein Mischgebiet festgesetzt werden

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen (Fassung: Oktober 2002) weist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Oberer Ehla V“ im Bereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs eine divergente Nutzung auf. Er wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

### 2. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

Der Änderungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am südlichen Ortsrand der Stadt Gundelfingen. Östlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße DLG 12 und weiter westlich die Bundesstraße B 16. Östlich der Günzburger Straße befinden sich mehrere Gewerbe- und Industriegebiete. Südwestlich des Plangebiets befinden sich zwei Gärtnereien sowie eine Freiflächenphotovoltaikanlage.

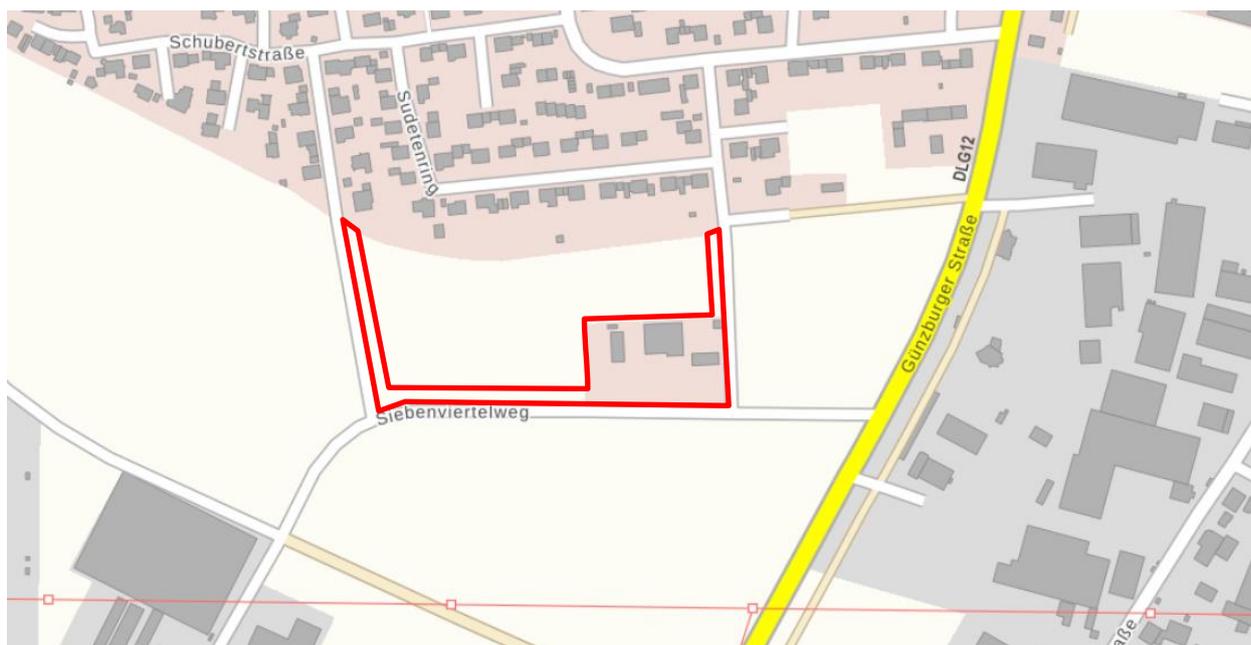


Abb. 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Gelände ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 434,0 bis 433,5 m ü. NHN. Das Plangebiet wird gegenwärtig vor allem landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die bestehende Bebauung südlich des Sudetenringes.
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Im Süden durch einen Weg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Im Westen durch einen Weg sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet wird, wie auch ein Großteil des südlichen Stadtgebietes von Gundelfingen a.d. Donau, bei einem extremen (bzw. einem seltenen) Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{Extrem}}$ ) der Donau entsprechend den unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de) veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten vollständig überflutet (s. Abb. 2). Die Überflutungstiefe liegt fast im gesamten Plangebiet zwischen 0,5 m und 1 m, in den Randbereichen anteilig auch bei unter 0,5 m (s. Abb. 3). Bei einem rechtlich relevanten 100-jährlichen Hochwasser ( $HQ_{100}$ ) wird das Plangebiet nicht berührt.



Abb. 2: Ausdehnung des  $HQ_{\text{extrem}}$  im Umfeld des Plangebietes, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 3: Wassertiefen des  $HQ_{\text{extrem}}$  im Umfeld des Plangebietes, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abb. 4: Überlagerung von HQextrem (hellblau) und HQ100 (dunkel blau) o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom Oktober 2002 der Stadt Gundelfingen stellt den zu überplanenden Bereich als Wohnbaufläche dar.

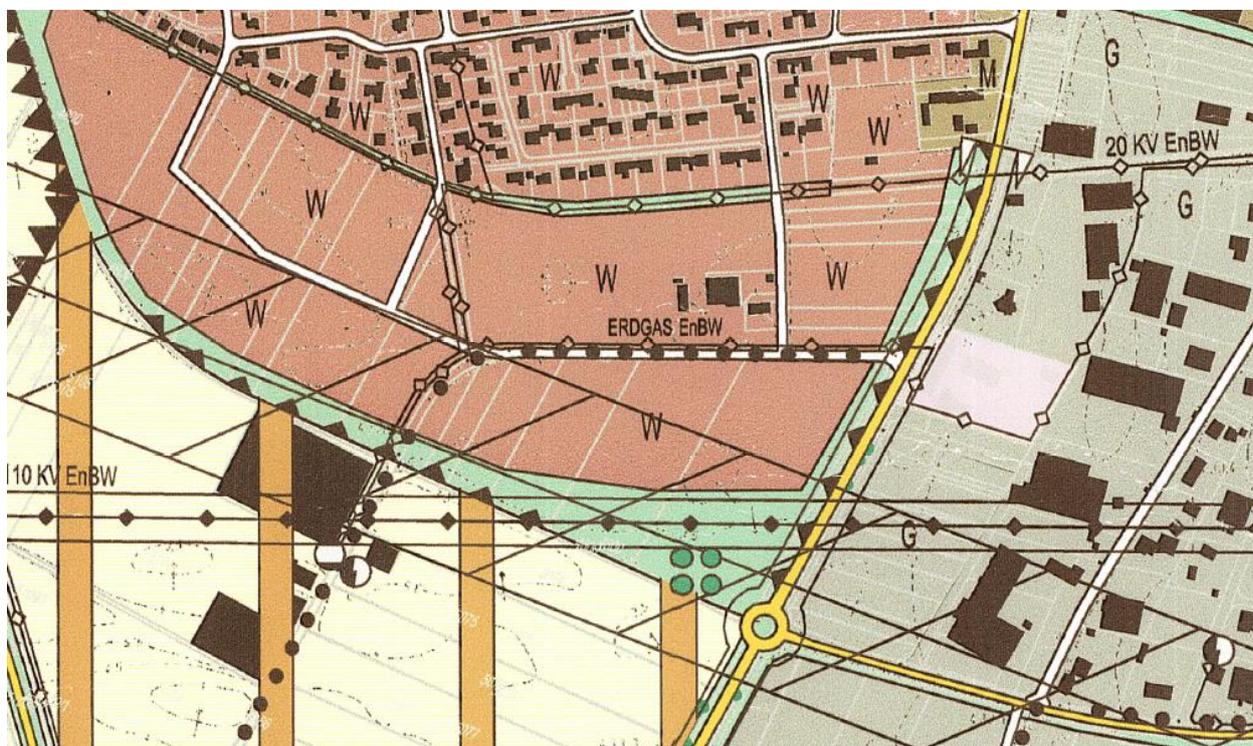


Abb. 5: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Bei der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Oberer Ehla V“ sind für die Stadt Gundelfingen a. d. Donau in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

Es wird auf die Bearbeitung dieses Punktes in der Begründung zum Bebauungsplan „Oberer Ehla V“ verwiesen.

### 4.1 Auseinandersetzung mit dem landesplanerischen Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung i. S. eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu erfolgen („Bodenschutzklausel“ und „Innenentwicklungsvorrang“); in diesem Zusammenhang sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden („Umwidmungssperrklausel“).

Die Stadt Gundelfingen ist bestrebt, die Inanspruchnahme von bisher nicht entsprechend genutzten Flächen, z.B. landwirtschaftliche Grundstücke, auf das notwendige Maß zu beschränken.

Für die Umsetzung der Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe haben die Gemeinden in Bayern verschiedene Punkte zu beachten bzw. nachzuweisen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen.

Im vorliegenden Fall werden Wohnbauflächen entwickelt, daher bezieht sich die Begründung nur auf diesen Umstand.

Die Stadt Gundelfingen hat die Themen Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf bereits umfänglich in ihrem ISEK behandelt. Auf der Seite 22 wurde bis zum Jahr 2025 ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen von 8,31 ha ermittelt.

Bisher sind 8 Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 20,7 ha entwickelt bzw. untersucht worden. Bei einem Großteil der Flächen wurden allerdings bisher nur Machbarkeitsstudien oder städtebauliche Rahmenpläne entwickelt und das Stadium der Baurechtschaffung oder des Grundstückserwerbs steht noch aus. Darüber hinaus sucht die Stadt die direkte Ansprache mit den Bürgern z.B. im Rahmen von Bürgerversammlungen oder Workshops.

Bisher wurden durch Baurecht Flächen von ca. 3,2 ha für Wohnen nutzbar gemacht. Hiervon wurde allerdings im unbebauten Außenbereich nur das Wohngebiet „Basteistraße Nord“ mit ca. 1,3 ha Fläche umgesetzt, die übrigen Baurechtschaffungen hat die Nachverdichtung oder Umnutzung von Innenbereichsflächen zum Ziel.

Die durch den Bebauungsplan „Oberer Ehla V“ neu ausgewiesenen Wohnbaufläche (ohne Mischgebiet) beläuft sich auf ca. 3 Hektar. Damit liegt die Ausweisung der Fläche innerhalb

des im ISEK ermittelten Bedarfes und ist erst die zweite Fläche, die im unbebauten Außenbereich der Stadt Gundelfingen entwickelt wird.

Die gewählte, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche ist aufgrund ihrer Größe und ihrer an den Siedlungskörper und die Verkehrsinfrastruktur angebundenen Lage für die Realisierung des Vorhabens gut geeignet. Dem Anbindegebot wird durch einen unmittelbaren Anschluss an das bestehende und geplante Siedlungsgefüge umfassend Rechnung getragen; die regional- und landesplanerischen Vorgaben werden erfüllt.

## 4.2 Überwachung

Die Stadt Gundelfingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## 5. PLANINHALT

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen sieht für den gesamten Geltungsbereich gem. Bebauungsplan (Oberer Ehla V) Wohnbauflächen vor.

Im Bereich des ehemaligen Aussiedlerhofes auf den Flurnrn. 3793/1 und 3793/2 wird im Bebauungsplan „Oberer Ehla V“ ein Mischgebiet festgesetzt.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen für den Planumgriff eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberer Ehla V“ geändert.

### Mischgebiet

Die Umsetzung des Mischgebietes gemäß Bebauungsplan „Oberer Ehla V“ dient zum einem dem Bestandsschutz sowie der Ermöglichung der Umnutzung der ehemaligen Hofstelle zu gewerblichen und Wohnzwecken.

Die ehemalige Außenbereichsfläche wird damit Bestandteil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches. Das Baurecht wird auf Ebene des Bebauungsplans neu geregelt.

### Grünfläche

Die Ortsrandeingrünung soll als Planungsgrundlage des Bebauungsplans „Oberer Ehla V“ auch im Flächennutzungsplan abgebildet werden.

## C) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Mit der Planung soll der steigende Wohnraumbedarf in der Stadt Gundelfingen, insbesondere die Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken gedeckt werden.

Die Stadt Gundelfingen hat bereits auf Grundlage des ISEK mehrere Innenbereichsflächen entwickelt und baulich realisiert. Allerdings konnte durch diese Entwicklungen die Nachfrage speziell nach den oben beschriebenen Typen nicht ausreichend bedient werden.

Nachdem das vorliegende Plangebiet bereits im Flächennutzungsplan der Stadt mit der Zielvorstellung „Wohngebiet“ dargestellt ist, nimmt die Stadt nun die Möglichkeit der baurechtlichen Überplanung dieser Flächen wahr, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Hierbei sind sowohl die Belange des Eigentümers der im Süd-Osten des Plangebietes gelegenen ehemaligen Landwirtschaft, der Anwohner, als auch die östlich der Günzburger Straße gelegenen Gewerbebetriebe zu beachten.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2018), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

##### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der ehemalige Aussiedlerhof wird sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt.

Die Umsetzung im Bebauungsplan als Wohngebiet bzw. Mischgebiet entspricht somit den Planungszielen der Stadt Gundelfingen für ihre Siedlungsentwicklung und Erweiterung sowie Abrundung des Ortsrandes.

#### Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlichen Schutzgebiete.

#### Denkmalschutz

Innerhalb und in der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

## **2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### Bestandsaufnahme

Das Gebiet ist gegenwärtig als Wohnbaufläche definiert und wurde als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan trifft im Bereich des Umgriffs der 9. Flächennutzungsplanänderung keine Aussagen über Flora und Fauna.

#### Auswirkungen

Das Plangebiet bleibt weiterhin als Baufläche, nun in Form eines Mischgebiets mit südlicher Grünfläche definiert. Für Flora und Fauna ergeben sich dadurch keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

#### Bewertung

Auf Flächennutzungsplanebene ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen. Eingriffe sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen. Durch die Darstellung einer Eingrünung wird dem Ziel der Eingrünung und der Schaffung eines Übergangs in die Natur Rechnung getragen.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme

Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb ist das Plangebiet bereits zu Teilen versiegelt. Gem. der Bodenschätzung ist die Bodenart stark sandigen Lehm mit 55 Bodenpunkten.

### Auswirkungen

Gemäß § 17 BauNVO ist in einem Mischgebiet eine höhere Grundflächenzahl als in einer Wohnbaufläche möglich. Entsprechend ist mit einer erhöhten Versiegelung von Boden im Bereich der 9. Flächennutzungsplanänderung auszugehen.

### Bewertung

Der Eingriff ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu kompensieren. Da sich im Änderungsreich bereits Bebauung befindet und der Bebauungsplan eine Nachverdichtung unterhalb der Maximalgrenze des § 17 BauNVO festsetzt, können die Auswirkungen auf das Schutzgut mit gering bewertet werden.

## 2.3 Schutzgut Fläche

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Baufläche (Wohnbaufläche) aus. Durch die Änderung wird keine weitere Fläche hinzugenommen, sondern die Grünfläche entfällt als zu bebauende Fläche. Entsprechend ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme

Die Fläche ist als ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle teilweise versiegelt und wird darüber hinaus als Gartenfläche genutzt. Das Plangebiet befindet sich im HQExtrem-Gebiet.

### Auswirkungen

Durch die Umnutzung zu einem Mischgebiet ist mit einer zunehmenden Versiegelung zu rechnen. Allerdings weist das Plangebiet bereits eine vorhandene Bebauung auf.

### Bewertung

Durch die zunehmende Versiegelung ist mit einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen. Entsprechende Auswirkungen sind im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zu kompensieren.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist bereits im Bereich des Aussiedlerhofes eingegrünt und teilweise unversiegelt. Dies trägt zu einem positiven Klima bei.

### Auswirkungen

Aufgrund der Darstellung einer Ortsrandeingrünung ist von einem positiven Einfluss auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen. Durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzung in eine gemischte Baufläche entfallen landwirtschaftliche Emissionen, dafür muss je nach gewerblicher Nutzung mit einer Zunahme von Zu- und Abfahrtsverkehr gerechnet werden.

### Bewertung

Aufgrund der Eingrünung und der Nutzungsänderung ist von einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Bestandsaufnahme

Aktuell ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Außerdem wirken die umliegenden Gewerbe- und Industrienutzungen auf das Gebiet ein.

### Auswirkungen

Das Plangebiet wird als gemischte Baufläche entsprechend der beabsichtigten Nutzungen dargestellt. Auf der Ebene des Bebauungsplans konnte nachgewiesen werden, dass das Schutzgut Mensch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Je nach geplanter gewerblicher Nutzung bzw. wohnbaulicher Nachverdichtung kann es zu Mehrverkehr im Plangebiet kommen.

### Bewertung

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist keine Eingrünung dargestellt, da sich im Süden weitere Wohnbauflächen anschließen. Aktuell ist der Aussiedlerhof durch verschiedene Bäume und Sträucher eingegrünt.

### Auswirkungen

Durch die Darstellung einer Ortsrandeingrünung wird der Übergang von Wohnbebauung bzw. Mischgebiet in die Landschaft auch in den Zielen des Flächennutzungsplans abgebildet. Es kommt zu einer Verbesserung der Situation.

### Bewertung

Aufgrund der Eingrünung ist von einer keiner Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Planungsgebietes sind in den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) weder Bau- noch Bodendenkmäler

### Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler zu erwarten.

### Bewertung:

Da keine Kulturgüter oder Bodendenkmäler von dem Bauvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler weitgehend ausgeschlossen werden.

## **2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“. Hier werden Flächen dauerhaft zerstört, die als Lebensraum dienen können, sowie Wandermöglichkeiten eingeschränkt.

Gleichfalls kommt es zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“, da ein Verlust jeglicher Funktionen des Bodens, wie beispielsweise Puffer- und Filter- und Speicherwirkung, direkte Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ haben. Durch die Inanspruchnahme von Fläche und die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (so weit vorhanden) wird auch der natürliche Wasserhaushalt beeinträchtigt.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gebäude langfristig brach fallen werden, da kein Nachfolger für die landwirtschaftlich privilegierte Nutzung besteht. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Stadt Gundelfingen aber auch die Chance auf Erhaltung bzw. Umnutzung der bestehenden Strukturen und damit auch die Chance auf Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft und Infrastruktur.

### **4. AUSGLEICHSBEDARF**

---

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird in der Regel anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung ermittelt.

Der Nachweis der Ausgleichsflächen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

### **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Die genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

### **6. BESCHREIBUNG DER METHODIK**

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 9. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Oberer Ehla V“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern

- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekanntgemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekanntgemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen a. d. Donau i. d. F. v. 02.07.2003
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 7. ZUSAMMENFASSUNG

---

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Darstellung des Flächennutzungsplans an den Bebauungsplan „Oberer Ehla V“ angepasst werden. Dabei wird eine Fläche, die aktuell als Wohnbaufläche dargestellt ist, in eine gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche geändert. Aktuell befindet sich auf der Fläche ein ehemaliger Aussiedlerhof, für den die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde. Die Nutzung als Wohn- und Gewerbefläche soll ermöglicht werden.

Die Betrachtung der Umweltbelange und der Schutzgüter hat ergeben, dass die Auswirkungen der Planungen handhabbar sind. Eine detaillierte Betrachtung kann der Begründung und dem Umweltbericht des Bebauungsplans „Oberer Ehla V“ entnommen werden.