

STADT GUNDELFINGEN

Landkreis Dillingen a.d. Donau



BEBAUUNGSPLAN

„Feldgatterweg“

mit

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Industriegebiet Süd II“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 08.07.2019

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
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung / Anlass der Planung	4
2	Änderungen gegenüber dem Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB	5
3	Änderungen gegenüber dem Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB	7
4	Änderungen gegenüber dem Verfahrensschritt gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	8
5	Änderungen gegenüber dem erneuten Verfahrensschritt gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	9
6	Lage des Bebauungsplans	9
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
6.2	Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld	9
6.3	Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Topographie und Vegetation)	10
7	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
7.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	11
7.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	12
8	Übergeordnete Planungen	12
8.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)	13
8.2	Regionalplan der Region Augsburg (9)	14
9	Ziele der Planung	15
10	Planungskonzept	15
10.1	Erschließungskonzept	15
10.2	Grünordnungskonzept	16
11	Begründung der Textlichen Festsetzungen	16
11.1	Art der baulichen Nutzung	16
11.2	Maß der baulichen Nutzung	17
11.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	18
11.4	Gebäudegestaltung / Werbeanlagen	18
11.5	Einfriedungen	19
11.6	Oberflächenbefestigung	19
11.7	Bodenschutz und Grünordnung / Ausgleich	19
12	Immissionsschutz	19
12.1	Lärmimmissionen	19
12.2	Geruchsmissionen	28

13	Umweltbericht	32
13.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	32
13.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	32
13.2.1	Regionalplan	32
13.2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	32
13.2.3	Bayerisches Naturschutzgesetz.....	32
13.2.4	Biotopkartierung	32
13.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	32
13.3.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	34
13.3.2	Schutzgut Boden	35
13.3.3	Schutzgut Wasser	36
13.3.4	Schutzgut Flora & Fauna	37
13.3.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	39
13.3.6	Schutzgut Mensch (Erholung)	39
13.3.7	Schutzgut Mensch (Immissionen - Lärm).....	40
13.3.8	Schutzgut Mensch (Immissionen - Geruch)	41
13.3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	42
13.4	Wechselwirkungen der Schutzgüter	42
13.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“)......	42
13.6	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	42
13.6.1	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter	42
13.6.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden.....	43
13.6.3	Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen	44
13.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	45
13.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	45
13.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	46
13.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	46
14	Ver- und Entsorgung	46
14.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	46
14.2	Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung	47
14.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	47
15	Energie	47
16	Kultur- und Sachgüter	48
17	Altlasten	49
18	Flächenstatistik	50

1 EINLEITUNG / ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feldgatterweg“ ist die beabsichtigte städtebauliche geordnete gewerbliche Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Feldgatterweges und westlich der Industriestraße. Diese stellen faktisch einen Außenbereich im Innenbereich dar.

Für das Gebiet nördlich und südlich des Feldgatterweges hat die Stadt Gundelfingen in den zurückliegenden 30 Jahren des Öfteren versucht einen Bebauungsplan oder zumindest einen Teilbebauungsplan aufzustellen. Unterschiedliche Nutzungskonflikte und Interessen sowie fehlende Voraussetzungen der Verfügbarkeit der Liegenschaften sowie unterschiedliche Grundstücksinteressen verhinderten die Durchführung einer Bauleitplanung.

Im Jahr 1992 wurde dann für das Gebiet „Feldgatterweg“ erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt. Nach vier Jahren Planung, Abwägungs- und Verfahrensschritten konnte dieser Bebauungsplan am 03.09.1996 in Kraft gesetzt werden. Am 22.03.2000 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan „Feldgatterweg“ wegen Verfahrensfehler für nichtig erklärt.

Im Jahr 2002 wurde von dem Büro „Architektur + Städtebau – Architekturbüro Machon“ (Adelmannsfelden) in Zusammenarbeit mit dem Büro „Stadtlandingenieure – Joachim Zorn + Ulrich Haag Landschaftsarchitekten“ (Aalen) der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Feldgatterweg“ ausgearbeitet. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren temporär nicht weiterverfolgt, da Konflikte zwischen den öffentlichen und privaten Interessen nicht gelöst werden konnten. Zwischenzeitlich wurde das langjährige Bauleitplanverfahren an das Planungsbüro OPLA Augsburg übergeben. Die erforderliche immissionsschutzfachliche Begutachtung – Lärm wurde an das Büro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH Augsburg vergeben. Zudem wurde eine Ergänzung der immissionsschutzfachlichen Begutachtung – Geruch an das bereits bearbeitende Büro Müller-BBM Planegg/München in Auftrag gegeben.

Da es für einen Teilbereich des geplanten südlichen Gewerbegebietes bereits eine konkrete Anfrage gibt – die im Industriegebiet Süd II ansässigen Fa. Wölz beabsichtigt ihren Firmengelände nach Norden hin zu erweitern –, möchte die Stadt Gundelfingen nun das Bebauungsplanverfahren (gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) fortsetzen, um damit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes „Feldgatterweg“ abschließend sicherstellen zu können.

Um die städtebauliche Entwicklung für das Gebiet „Feldgatterweg“ zügig voranzutreiben, hat sich die Stadt Gundelfingen dazu entschlossen, das ursprüngliche Plangebiet aufzuteilen und vorerst nur den südlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanumgriffes fortzuführen. Dies ist darin begründet, da die Konfliktsituation mit der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle der Fam. Kränzle auf der Fl.Nr. 3617/2 im südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplangebietes nicht so problembehaftet ist wie im nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplangebietes.

Aufgrund der beabsichtigten betrieblichen Entwicklung durch die Fa. Wölz ist die Stadt Gundelfingen bestrebt das Bauleitplanverfahren zügig voranzutreiben, um im

Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Arbeitsplätze zu erhalten, zu sichern und zu schaffen. Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen zu sehen.

Um die Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen und die Entwicklung einer nachhaltigen, städtebaulichen Struktur und Gestaltung gewährleisten zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM VERFAHRENSCHRITT GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 1 BAUGB

Die Stadt Gundelfingen weist auf die erfolgten Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB hin:

Abgrenzung des Bebauungsplangebietes:

Um das Bauleitplanverfahren zumindest für das Vorhaben der Fa. Wölz abschließen zu können, wurde der Umgriff des Bebauungsplanes auf die fachlich erforderlichen Gegebenheiten, von ehemals 10,17 ha auf nun 3,1 ha, wie folgt zurückgenommen:

- Im Norden wird der Geltungsbereich durch die landwirtschaftliche Hofstelle der Fam. Kränzle begrenzt.
- Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Fl.Nrn. 3614/1 und 3611/1 (die sich noch innerhalb des Bebauungsplanumgriffes befinden) begrenzt.
- Im Süden wird der Geltungsbereich an die Liegenschaften der Fa. Wölz angepasst.

Im Süden liegt eine Überschneidung mit dem Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II“ vor. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Dillingen a.d. Donau, Bauplanungsrecht und Immissionsschutz, ist es fachlich und rechtlich sinnvoll diesen Überschneidungsbereich mit in den Umgriff des Bebauungsplanes „Feldgatterweg“ mit aufzunehmen. Zumal im rechtskräftigen Bebauungsplan eine festgesetzte öffentliche Grünfläche, die in der Realität weder vorhanden noch im städtischen Eigentum ist, den Betrieb der Fa. Wölz aufteilen und den Betriebsfluss dramatisch einschränken würde (auf Pkt. 7.2 wird verwiesen).

Festsetzung durch Planzeichen:

- Festsetzung von neuen Emissionskontingenten in dB (A) innerhalb des gesamten Gewerbegebietes sowie von Richtungssektoren (Sektor A und Sektor B) für Zusatz-Emissionskontingente entsprechend der neuen schalltechnischen Begutachtung der FA. BEKON
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wurden entsprechend der neuen Abgrenzung des Bebauungsplanes sowie entsprechend der Geruchsausbreitung der landwirtschaftlichen Hofstelle der Fam. Kränzle angepasst. Diese verlaufen nun außerhalb der Bereiche mit einer Immissions-Zusatzbelastung für Gerüche von 20% - 30% der Jahresstunden, da in diesen Bereichen keine baulichen Anlagen bzw. keine Nutzungen ausgewiesen werden dürfen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen (wie z.B. Arbeitsstätten etc.). In diesem Bereich werden gem. Planzeichen ausschließlich Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Lagerplätze zugelassen.

- Entlang der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die im Bereich der Immissions-Zusatzbelastung für Gerüche von 15%-20% der Jahresstunden liegen, wurden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Planzeichen festgesetzt. Dies ist erforderlich, um sicherstellen zu können, dass die Gebäudeöffnungen und das Lüftungskonzept der baulichen Anlagen, die in dieser Geruchsbelastungszone errichtet werden und nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, so situiert werden, dass sie sich außerhalb dieser Geruchsbelastungszone befinden. Damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.
- Die Immissions-Zusatzbelastung für Gerüche mit Geruchstundenhäufigkeiten von 15% - 20% und 20% - 30% der Jahresstunden, die durch die landwirtschaftliche Hofstelle der Fam. Kränzle im Bestand verursacht werden, wurden entsprechend der Geruchsausbreitungsberechnung der Fa. Müller-BBM (Stand: 15.06.2015) nachrichtlich in die Planzeichnung mit aufgenommen.
- Das bestehende Wohnhaus „Industriestraße 1“ (Fl.Nr. 3611) wird als sog. „Fremdkörper“ mit erweitertem Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.
- Die interne Ausgleichsfläche „Pfg 1“ wird nicht mehr als Ausgleichsfläche, sondern als Gewerbegebiet mit einer gruppenweisen und lockeren Anordnung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der erforderliche Ausgleich erfolgt ausschließlich auf der externen Ausgleichsfläche mit der Fl.Nr. 4796.
- Die festgesetzten Bäume entlang der Erschließungsstraße wurden von fünf auf drei reduziert, da hier aufgrund der vorhandenen und geplanten Ein-/Ausfahrten sowie der bestehenden Leitungen, die im westlichen Bereich der Industriestraße verlaufen, nicht mehr als drei Bäume platziert werden können.
- Die straßenbegleitende Grünfläche und der straßenbegleitende Gehweg wurden zusammen mit der Industriestraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzungen:

- Das ursprüngliche GE 1 wird aufgrund der Geruchsausbreitung und der Emissionskontingentierung in GE 1a - GE 1e, GE 1.1, GE 2 und GE 2.1 zониert. Auch die Zulässigkeiten bzgl. der Art der baulichen Nutzung werden innerhalb dieser Zonierung neu definiert; in GE 1a - GE 1e und GE 2 gelten andere Zulässigkeiten als im GE 2.1 und GE 2.1.
- Die Gesamthöhen wurden festgesetzt (12,0 m für gewerblich genutzte Gebäude und 9,5 m für Gebäude für Betriebsleiter-/inhaberwohnungen)
- Die Festsetzung bzgl. der Anzahl der Vollgeschosse wurde lediglich für Gebäude für Betriebsleiter-/inhaberwohnungen, jedoch nicht für gewerblich genutzte Gebäude, beschränkt.
- Die Festsetzung der Firstrichtung wurde aufgehoben, da diese zum einen im Gewerbegebiet städtebaulich nicht zwingend erforderlich ist und zum anderen ggf. zu Beeinträchtigungen der gewerblichen Entwicklung sowie die gewerblichen Betriebsabläufe führen kann.

Darüber hinaus wurden noch weitere u.a. redaktionelle Anpassungen und Umformulierungen durchgeführt.

3 **ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM VERFAHRENSCHRITT GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 4 ABS. 2 BAUGB**

Die Stadt Gundelfingen weist auf die erfolgten Änderungen und Ergänzungen im Verfahren gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan i.d.F.v. 15.10.2015) gegenüber dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan i.d.F.v. 18.06.2015) hin:

Textliche Festsetzungen (einschl. der zugehörigen Anpassungen in Planzeichnung und Begründung):

- In der Satzung werden unter Pkt. 4.2 zusätzlich auch Walmdächer mit aufgenommen. Die Begründung wird unter Pkt. 9.4 entsprechend angepasst.
- Die Satzung wird unter Pkt. 7.4 dahingehend ergänzt, dass anstelle von Laubbäumen II. Ordnung auch Kleinbäume bzw. Großsträucher gepflanzt werden können. Anpassung der Satzung unter Pkt. (E 1 „Pflanzliste“) und der Begründung unter Pkt. 8.2.
- Bei der Ausgleichsflächenermittlung wird die Reduzierung des Kompensationsfaktors von 0,1 (für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen) zurückgenommen. Damit ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,5 (statt bisher 0,4) und somit eine Gesamtausgleichsverpflichtung in Höhe von 11.375 m² (statt bisher von 9.100 m²). Diesbezüglich werden die Satzung unter Pkt. 8, die Begründung unter Pkt. 11.6.2 d), Pkt. 11.6.3 und Pkt. 16 sowie die Planzeichnung (A2, Teilräumlicher Geltungsbereich 2, Planzeichnung Ausgleich) angepasst.
- Reduzierung der festgesetzten Emissionskontingente, sodass diese an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets zu einer Zusatzbelastung führen, die mindestens 10 dB(A) (statt bisher 6 dB(A)) unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert liegt. Anpassung der Satzung unter Pkt. 9.1, der Begründung unter Pkt. 10.1 sowie der Planzeichnung (A1, Teilräumlicher Geltungsbereich 1, Planzeichnung Bebauungsplan). Zudem erfolgt eine Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung.
- In der Satzung werden unter Pkt. 4.6 Festsetzungen zu Werbeanlagen verankert. Die Begründung wird unter Pkt. 9.4 entsprechend angepasst.

Redaktionelle Ergänzungen/Anpassungen:

- Zur rechtsredaktionellen Klarstellung wird beidseits der bestehenden unterirdischen Leitungstrassen ein Leitungsrecht von 0,5 m (im Bereich des GI) ausgewiesen. Redaktionelle Ergänzung der Planzeichnung unter dem Pkt. „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ der Planzeichenerklärung.
- Die Satzung wird unter dem Pkt. E 2 „Hinweis auf Geruchsmissionen von landwirtschaftlichen Nutz- und Hofflächen“ nachrichtlich ergänzt und umformuliert.
- Die Satzung wird unter dem Pkt. E 6 „Hinweis auf Bodenschutz und Altlasten“ nachrichtlich ergänzt und umformuliert.
- Die Satzung wird um den Pkt. E 9 „Hinweise der Deutschen Bahn AG“ nachrichtlich ergänzt.

Darüber hinaus erfolgten weiter redaktionelle Korrekturen und Anpassungen (Tippfehler etc.) in Satzung, Begründung und Planzeichnung.

4 ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM VERFAHRENSSCHRITT GEM. § 4 A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Stadt Gundelfingen weist auf die erfolgten Änderungen zwischen dem erneuten Verfahren gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan i.d.F.v. 11.04.2019) gegenüber dem letzten Verfahren gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Bebauungsplan i.d.F.v. 15.10.2015) hin:

Abgrenzung des Bebauungsplangebietes:

Das ursprüngliche Grundstück mit der Fl.Nr. 3616 wurde anteilig verkauft. Im Zuge des Verkaufes fand eine Teilung des Grundstückes statt; aus der Fl.Nr. 3616 wurden die Fl.Nrn. 3616, 3616/2, 3616/3 und 3616/4. Die Fl.Nr. 3616/2 ist im Eigentum des ursprünglichen Eigentümers verblieben und wurde aus dem Bebauungsplanumgriff herausgenommen. Der Umgriff des Bebauungsplanes wird an die neue Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 3616/2 gelegt und somit um ca. 4,0 m - 6,0 m (rd. 1.031 m²) zurückgenommen.

Festsetzung durch Planzeichen und Textliche Festsetzungen:

- Aufgrund der o.g. Rücknahme des Bebauungsplanumgriffes wurden auch die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) entsprechend der neuen Abgrenzung des Bebauungsplanes zurückgenommen. Um das geplante Bauvorhaben innerhalb des Gewerbegebietes realisieren zu können, wurde die Baugrenze mit einem Abstand von 3,0 m (statt bisher 6,0 m) zum nördlichen Geltungsbereich festgesetzt. Aufgrund des verringerten Abstandes zwischen Baugrenze und Geltungsbereich, werden die in diesem Bereich bisher geltenden grünordnerischen Festsetzungen (Baum- und Strauchpflanzungen in gruppenweiser und lockerer Anordnung), die unter Pkt. 7.3 der Satzung textlich verankert waren, nicht mehr weiterverfolgt. Die Planzeichnung und die Satzung wurden entsprechend angepasst.
- Aufgrund der Verkleinerung des Bebauungsplanumgriffes und dem zeitlichen Verzug des Bauleitplanverfahrens, wurde die Ausgleichflächenberechnung neu ermittelt. Bei der Ermittlung wurden die eingriffsrelevanten Bauflächen, die sich verkleinert haben, und die anrechenbare ökologische Verzinsung, die sich zwischenzeitlich erhöht hat, berücksichtigt. Der neu ermittelte erforderliche Ausgleich beträgt 9.451 m² (statt bisher 11.375 m²).

Redaktionelle Ergänzungen/Anpassungen:

- In Begründung & Umweltbericht wurde unter dem Pkt. 16 „Altlasten“ redaktionell ergänzt, dass auf der Fl.Nr. 3027 kein Altlastverdacht für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gegeben ist.
- Aufgrund dessen, dass seit dem letzten Verfahrensschritt gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bereits 3,5 Jahre vergangen sind, wurden noch weitere redaktionelle Anpassungen und Aktualisierungen durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgten weiter redaktionelle Korrekturen und Anpassungen (Typfehler etc.) in Satzung, Begründung und Planzeichnung. Zudem wird die Schalltechnischen Untersuchung auf den aktuellen Planungsstand hin angepasst; inhaltliche Änderungen ergeben sich hierdurch nicht.

5 ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM ERNEUTEN VERFAHRENSCHRITT GEM. § 4 A ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 ABS. 2 BAUGB

Die Stadt Gundelfingen weist auf die erfolgten Änderungen zwischen dem Satzungsbeschluss (Bebauungsplan i.d.F.v. 08.07.2019) gegenüber dem letzten erneuten Verfahren gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (Bebauungsplan i.d.F.v. 11.04.2019) hin:

Es erfolgten ausschließlich redaktionelle Korrekturen und Anpassungen (Tippfehler etc.) in Satzung, Begründung und Planzeichnung.

6 LAGE DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der sich aus der Planzeichnung ergibt, umfasst vollständig die Grundstücke mit der Fl.Nrn. 3027/1, 3611, 3611/1, 3611/3, 3612, 3612/1, 3612/2, 3613, 3613/2, 3613/3, 3613/4, 3613/5, 3614, 3614/2, 3614/3, 3615, 3615/1, 3616, 3616/1 und 3616/4 sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 780/3, 3584, 3585, 3585/1, 3590, 3614/1 und 3617/4, Gmkg. Gundelfingen a.d. Donau, Stadt Gundelfingen a.d. Donau und weist eine Gesamtfläche von ca. 30.009 m² (ca. 3,0 ha) auf.

6.2 Lage des Planungsgebietes und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Stadt Gundelfingen und umfasst nahezu den gesamten noch unbebauten Bereich zwischen der Günzburger Straße (Kreisstraße DLG 12) im Westen, dem Feldgatterweg im Norden und der Industriestraße im Osten und dem bestehenden Industriegebiet im Süden.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Firmengelände der Fa. Kränzle (Schweinemastbetrieb und Wohnnutzung),
- im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland),
- im Süden durch das Firmengelände der Fa. Wölz (Stahl- und Metallbau),
- im Südwesten durch das Firmengelände des Lebensmittel-Discounters „Netto“,
- im Westen durch noch unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) und
- im Nordwesten durch das Firmengelände der Tankstelle Pinoil mit dem KFZ-Meisterbetrieb Werner Frei und dem zugehörigen Wohnhaus.

Im weiteren Umfeld befinden sich:

- im Westen und Nordwesten zum Großteil Wohnbebauung,
- im Norden und Nordosten überwiegend landwirtschaftliche Flächen (Grünland- und Ackernutzung) mit der Splittersiedlung, bestehend aus fünf Grundstücken, an der Xaver-Schwarz-Straße,
- im Süden und Südosten das Industriegebiet „Süd II“ und
- im Osten und Südwesten im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen (Grünland- und Ackernutzung).



Abb. 1: Luftbild vom Bebauungsplanumgriff mit Umfeld (Stand: 2015), o.M.
(© 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Hinweis: Zwischenzeitlich hat eine Teilbebauung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffes stattgefunden (s. Abb. 3).

6.3 Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Topographie und Vegetation)

Das Gelände der zu überplanenden Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 433,0 m ü. NN und ist nahezu eben.

Stand 2015:

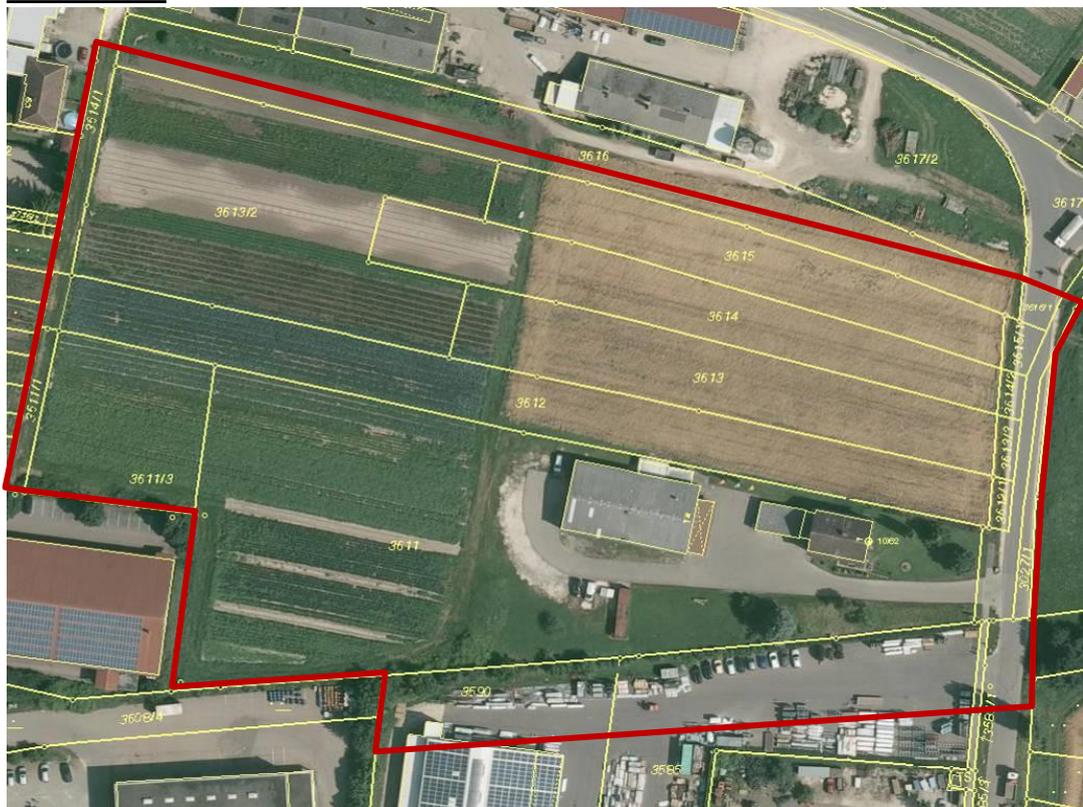


Abb. 2: Luftbild vom Bebauungsplanumgriff (Stand: 2015), o.M.
(© 2015 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird im Süden bzw. Südosten (Fl.Nrn. 3585 (TF), 3590 (TF) und 3611 (TF)) bereits gewerblich genutzt. Auf der östlichen Fl.Nr. 3611 (TF), die im Eigentum der Fa. Wölz ist, befindet sich eine Lagerhalle (Industriestraße 1a), die

an die Fa. FoGaTec GmbH Forst- und Gartentechnik, Stahl Dienst Gundelfingen (Werkstatt für Forst- und Gartentechnik und Verkauf von Rasenmähern) vermietet wird sowie ein Wohngebäude mit drei Mietwohnungen (Industriestraße 1). In diesem Bereiche befinden sich einige wenige Gehölze; darunter jeweils eine Kastanie, Fichte und Thuja östlich des Wohnhauses (in einem kleinen als Garten mit Rasenfläche angelegten Bereich) sowie eine Kastanie, eine Blaufichte und zwei Obstbäume südlich des Wohnhauses (auf einer angelegten Rasenfläche). Auf den Fl.Nrn. 3585 (TF) und 3590 (TF) befinden sich im Wesentlichen Verkehrs- und Lagerflächen der Fa. Wölz sowie einige Gehölzstrukturen (Sträucher).

Der gesamte restliche Bereich des Plangebietes wird derzeit als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt, sodass hier – mit Ausnahme von einem Baum im Nordwesten (Fl.Nr. 3616) – keine Gehölzstrukturen vorzufinden sind.

Stand 2018:

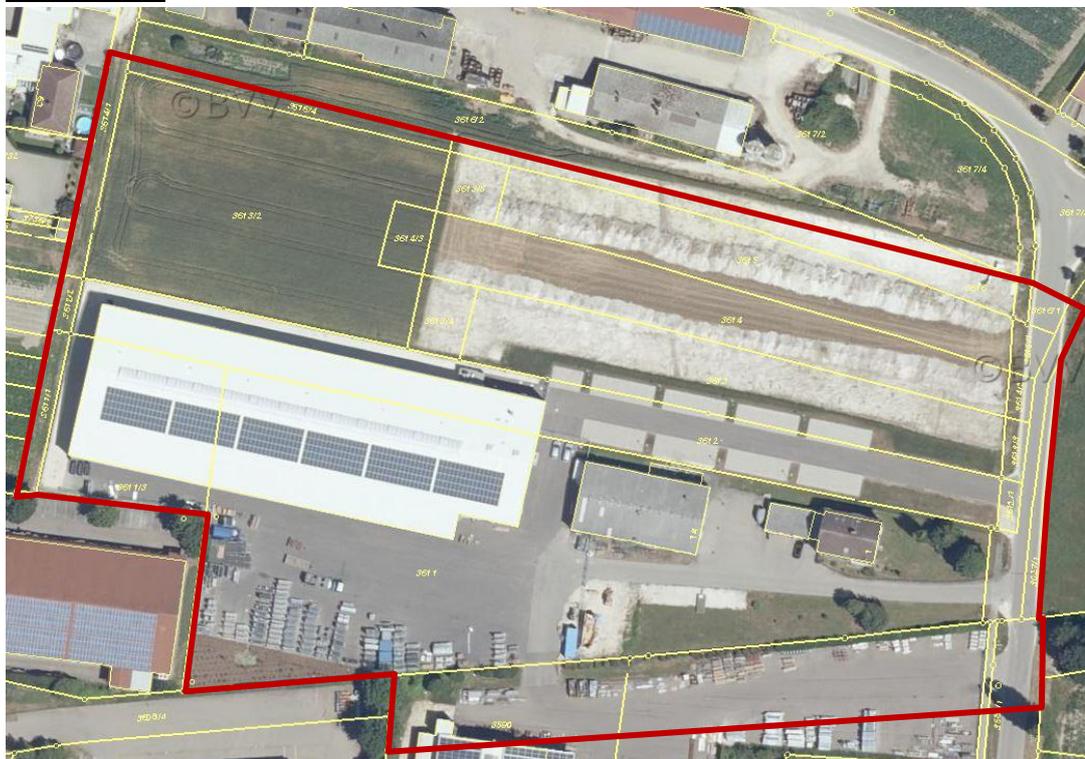


Abb. 3: Luftbild vom Bebauungsplanumgriff (Befliegungsdatum: 01.07.2018), o.M.
(© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Zwischenzeitlich ist die Bebauung des südlichen / südwestlichen Bebauungsplangebiete erfolgt. Die Bebauung des nordöstlichen Bebauungsplangebietes wird derzeit vorbereitet.

7 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

7.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

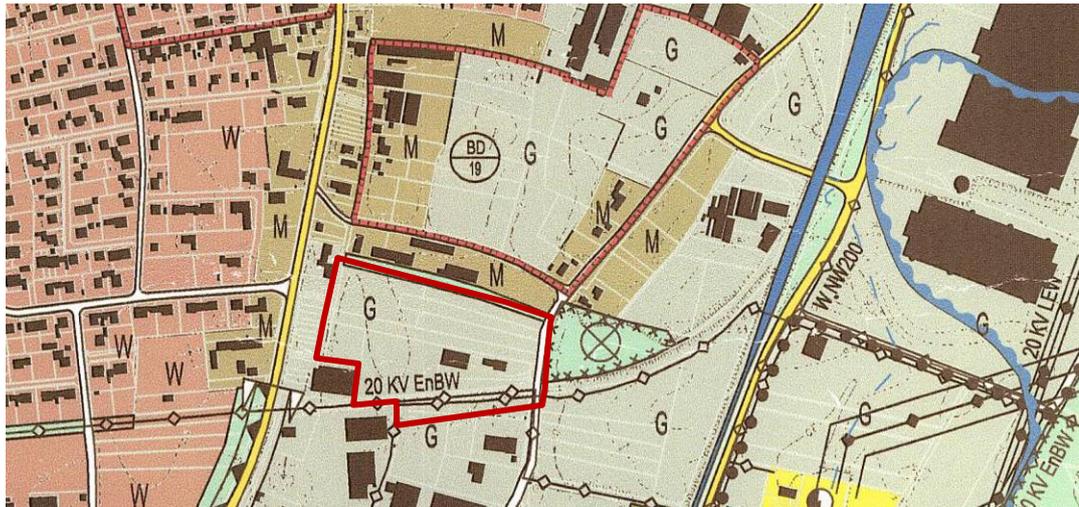


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

7.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Feldgatterweg“ überschneidet sich im Süden (Teilflächen der Fl.Nr. 3584, 3585, 3585/1 und 3590) mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II“ (einschl. seiner 1. Änderung).

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Überschneidungsbereich eine durchgehend zu bepflanzende öffentliche Grünfläche sowie eine geschlossene überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) fest. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd II“ wird die öffentliche Grünfläche als gewerbliche Baufläche festgesetzt und die überbaubare Grundstücksfläche wird geöffnet, sodass zwischen dem bestehenden Industriegebiet und dem geplanten Gewerbegebiet eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche entsteht. Diese Änderung in den Bebauungsplanumgriff des Bebauungsplanes „Feldgatterweg“ aufzunehmen ist fachlich und bauplanungsrechtlich sinnvoll, da zum einen für einen optimalen Betriebsablauf der südlich angrenzenden Fa. Wölz - die ihr Firmengelände nach Norden hin erweitern möchte, ein zusammenhängendes Betriebsgelände unabdingbar ist und zum anderen die öffentliche Grünfläche im Bestand weder vorhanden ist noch sich im Eigentum der Stadt Gundelfingen befindet. Die Flächen sind im Eigentum der Fa. Wölz.

Im Überschneidungsbereich bzw. im als Industriegebiet (GI) festgesetzten Bereich gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd II“ unverändert fort, da in diesem Bereich keine weiteren Veränderungen vorgenommen werden sollen; es handelt sich lediglich um die Festsetzung der Ist-Situation. Die Anpassung des GI Bereichs erfolgt dabei „bei Gelegenheit“ der Ausweisung der GE Flächen- mit anderen Worten: die Stadt würde den Bebauungsplan auch ohne den GI Bereich so aufstellen.

8 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Gundelfingen a.d. Donau gehört dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) nach dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf der Region 9 (Augsburg) an. Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006 wird Gundelfingen als Unterzentrum

im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft.

Hinweis: Der Regionalplan i.d.F.v. 20.11.2007 wurde noch nicht an die Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013/2018 angepasst und enthält ggf. widersprüchliche Aussagen zum LEP Bayern 2013/2018.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013/2018 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

8.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

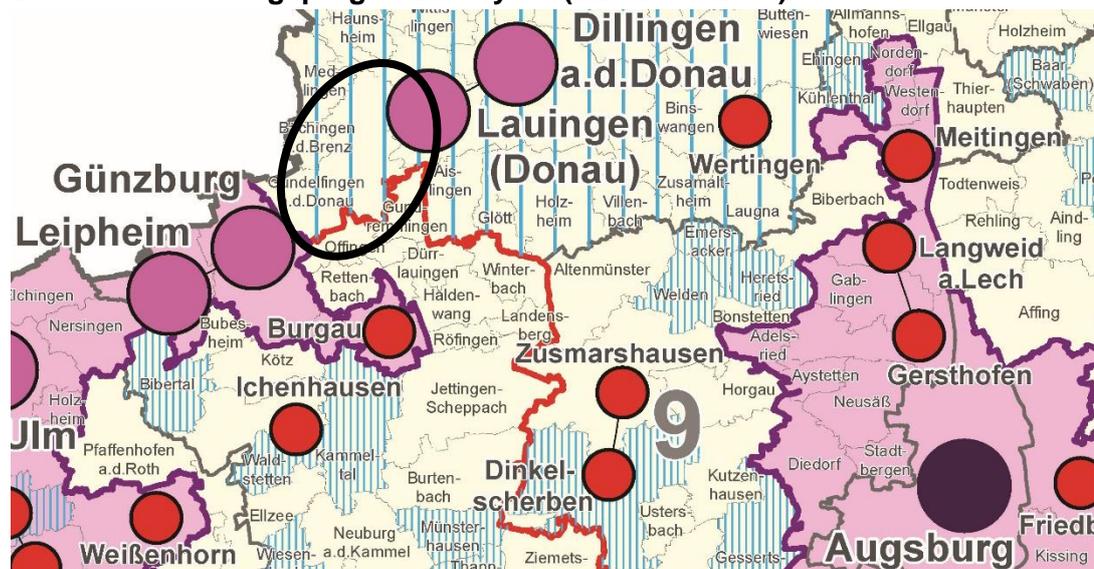


Abb. 5: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschr. 2018), Anh. 2 Strukturkarte, o.M.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 (G)); Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (1.2.2 (G)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (2.2.5 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

8.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

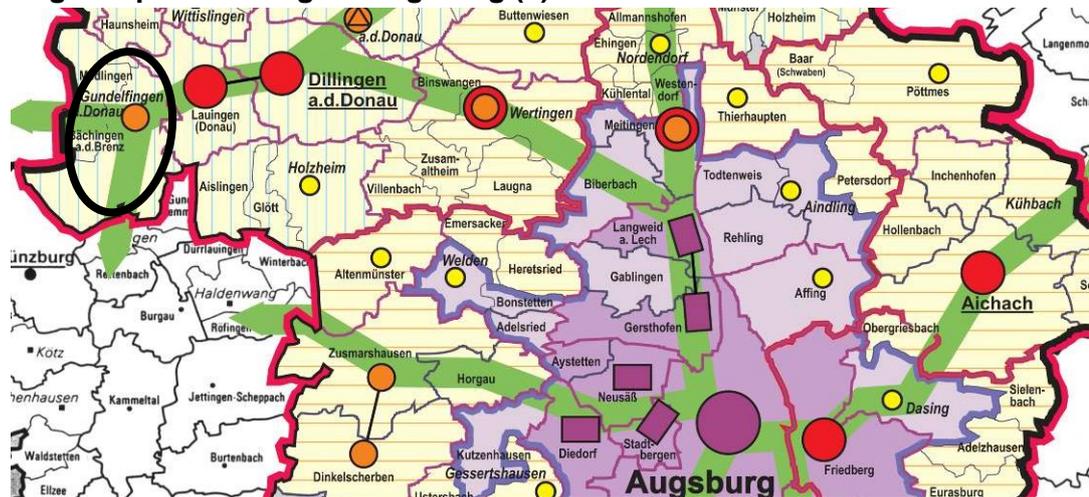


Abb. 6: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 1 Raumstruktur, o.M.

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (A I 1 (G)).
- Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann (A I 2 (G)).
- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden (A II 1.2 (Z)).
- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden [...] (B II 1.1 (Z)).
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (B II 2.2.1 (Z)).
- Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken [...] (B II 2.2.2 (Z)).
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden (B V 1.5 (Z)).

9 ZIELE DER PLANUNG

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen im südlichen Stadtgebiet von Gundelfingen im Anschluss an das bestehenden Industriegebiet „Süd II“ mit einer günstigen Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz; d.h. Schaffung von Arbeitsplätzen und damit einer langfristigen Sicherung der gewerblichen Entwicklung in Gundelfingen durch Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort der Fa. Wölz.
- Städtebaulich geordnete Entwicklung des bisher unbebauten Innenbereiches zwischen dem Industriegebiet Süd II im Süden und der landwirtschaftlichen Hofstelle der Fam. Kränzle (mit Schweinemasthaltung) im Norden; d.h. Nutzung des verfügbaren Innenpotenzials unter Berücksichtigung der örtlichen Siedlungsstruktur vor Inanspruchnahme von Flächen im unbebauten Außenbereich.
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebietes; Entschärfung der gegenseitigen Beeinträchtigungen durch Festsetzungen hinsichtlich Geruchsmissionen und Lärmmissionen.

Weitere fachliche Ziele der Planung:

- Angemessene Ein-/Be- bzw. Durchgrünung der gewerblichen Flächen zur besseren Einfügung in das bestehende Ortsbild.
- Sicherstellung einer gebietsverträglichen verkehrlichen Erschließung durch Nutzung des vorhandenen Straßennetzes.
- Sicherung und Weiterentwicklung der fußläufigen Wegeverbindungen durch und Fortführung des parallel zur Industriestraße bereits verlaufenden Fußweges Richtung Norden.

10 PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Bebauungsplanes die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen, in unmittelbarem Anschluss an das Industriegebiet Süd II vor.

10.1 Erschließungskonzept

Die Durchführung der für den Lastwagenverkehr entsprechend dimensionierten und in der Führung geeigneten Erschließung ist bereits durch die den Feldgatterweg und die Industriestraße, die an die Günzburger Straße (DLG 12) – die Zubringer zur B16 ist – anschließen, gewährleistet. Damit ist eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

Das GE 1, das als Erweiterungsfläche der südlich angrenzenden Fa. Wölz dienen soll, wird über die Industriestraße erschlossen. Der LKW-Verkehr wird weitestgehend von Süden erfolgen und über die bestehende Hauptzu-/abfahrt zum bestehenden Firmengelände (GI) erfolgen. Der PKW-Verkehr (Mitarbeiter) wird hingegen verstärkt über den Feldgatterweg zum geplanten Mitarbeiter-Parkplatz, der über einen separate Ein-/Ausfahrt angefahren werden soll, erfolgen.

Das GE 2 wird über eine Verlängerung und einen Ausbau des bestehenden Schotterweges (Fl.Nr.3614/1) zu einer qualifizierten Straße erschlossen; diese schließt im Norden an den Feldgatterweg an.

10.2 Grünordnungskonzept

Zur Einbindung in das Siedlungsbild, zur inneren Gliederung und zum Ausgleich bzw. zur Sicherung vor Eingriffen wurden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grünordnerische Maßnahmen getroffen.

Um eine ansprechende Einfügung der gewerblichen Flächen in die Umgebung zu erreichen, werden Baumpflanzungen (II. Ordnung oder III. Ordnung) zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebiets festgesetzt; so werden bspw. ein Laubbaum je 1.000 m² gewerblichen Grundstücksfläche sowie ein Laubbaum je 6 Stellplätze festgesetzt. Darüber hinaus werden weitere Laubbäume entlang der Industriestraße festgesetzt, um auch zum Straßenraum eine Eingrünung zu erreichen; jedoch ist hier aufgrund von vorhandenen Leitungen im westlichen Bereich der Industriestraße und der vorhandenen sowie geplanten Ein-/Ausfahrten des Gewerbe- und Industriegebietes lediglich die Festsetzung von drei Baumpflanzungen möglich.

Der erforderliche Ausgleichbedarf wird ausschließlich außerhalb des Bebauungsplanumgriffes nachgewiesen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

11 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Der südliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes – Teilflächen der Fl.Nrn. 3585 und 3590 – ist entsprechend der hier bereits bestehenden industriell-gewerblichen Nutzung sowie der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II“ als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Da in diesem Bereich keine Änderungen geplant sind, gelten für diesen Bereich die alten textlichen Festsetzungen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II“, weiterhin unverändert fort.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanumgriffes ist entsprechend der vorgesehenen gewerblichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE1 und GE 2) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet muss aufgrund von Geruchsmissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle der Fam. Kränzle auf das nord-westliche Gebiet einwirken, zониert werden.

So sind im GE 1.1 und GE 2.1 ausschließlich Lagerplätze zulässig, da in diesen Bereichen nur Nutzungen zugelassen werden können, die dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen; Arbeitsstätten sind hier nicht zulässig.

Im GE 1a- 1e und GE 2 hingegen sind Arbeitsstätten zulässig; z.T. aber nur unter bestimmten Bedingungen (auf Pkt. 12.2 „Geruchsmissionen“ wird verwiesen). Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden (auf Pkt. 12.2 „Geruchsmissionen“ wird verwiesen).

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hotels und Boardinghäuser sowie Vergnügungsstätten werden innerhalb des GE 1a- 1e und GE 2 ausgeschlossen, da diese Nutzungen an dieser Stelle nicht zweckdienlich sind.

Bei dem bestehenden Wohngebäude „Industriestraße 1“ auf der Fl.Nr. 3611 handelt es sich um ein genehmigtes Mietwohnhaus mit drei Parteien. Das Wohnhaus befindet sich im Eigentum der Fa. Wölz, die den Mietern die Möglichkeit geben möchte, wenn gewünscht, auch weiterhin dort wohnen zu bleiben. Daher wurde dieses Wohnhaus im Bebauungsplan als sog. „Fremdkörper“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da innerhalb von Gewerbegebieten keine Wohnformen – ausgenommen von Betriebsleiter-/Betriebsinhaberwohnen – zulässig sind; und es sich bei dem Wohnhaus nicht um ein Betriebsleiter-/Betriebsinhaberwohnhaus handelt. Um diesen vorhandenen Bestand in seiner eigentumsrechtlichen Bedeutung zu schützen (zumindest solange die Bestandsmieter hier noch wohnen), wird mit der Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO auch gewährleistet, dass über den klassisch bauordnungsrechtlichen Bestandschutz (genehmigter Bauantrag – vorhandenes Baurecht) hinaus das Wohnhaus ausnahmsweise geändert sowie im Rahmen von energetischen Gebäudesanierungen erneuert werden darf; eine Erweiterung des Gebäudes ist jedoch ausgeschlossen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximal zulässigen Wand- (WH) und Gesamthöhen (GH) baulicher Anlagen bestimmt. Zusätzlich zu diesen Festsetzungen wird für Gebäude mit Betriebsleiter-/inhaberwohnungen auch noch die Anzahl an Vollgeschossen (VG) bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von max. 0,8 entspricht der in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Gewerbegebiete. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe der Grundstücke jeder Eigentümer 80% seines Grundstückes überbauen bzw. versiegeln kann.

Die festgesetzte GFZ von max. 0,8 im GE ist um ein Vielfaches niedriger, als es maximal in einem Gewerbegebiet gem. § 17 BauNVO zulässig wäre; die BauNVO lässt in Gewerbegebieten insgesamt eine GFZ von bis zu 2,4 zu. Aufgrund der hier geplanten Hallen wird eine GFZ von max. 0,8 (d.h. die Geschossfläche darf max. 80 % der Grundstücksfläche betragen) als ausreichend erachtet.

Die gewerblich genutzten baulichen Anlagen dürfen eine Wandhöhe von max. 8,0 m und eine Gesamthöhe von max. 12,0 m nicht überschreiten. Gebäude, die dem Betriebsleiter-/inhaberwohnen dienen, dürfen hingegen nur eine Wandhöhe von max. 6,5 m und eine Gesamthöhe von max. 9,5 m aufweisen und über max. zwei Vollgeschosse (II) verfügen. Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der maximalen festgesetzten Gesamthöhe um bis zu 3,0 m zulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich weitestgehend an der südlich angrenzenden Bestandsbebauung, sodass eine Integration der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet ist.

11.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des GE ist die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise gelten im Plangebiet die Grundsätze der offenen Bauweise, wobei einzelne Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden können, sofern die Baugrenzen und die Abstandsflächenvorschriften der BayBO dies zulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden weiträumig festgesetzt, um bei der Bebauung der Grundstücke ausreichend Spielraum bei der Gebäudesituierung zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Sämtliche Stellplatzflächen und Zufahrtswege im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind hingegen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Lagerflächen zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (auch baurechtlich genehmigungsfreie Vorhaben im Sinne des Art. 63 BayBO) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der Bereiche zwischen der Baugrenze und den öffentlichen Verkehrsflächen. In dieser Zone sind die o.g. Nebenanlagen nicht zulässig, um die reibungslose Ein-/Ausfahrt von Fahrzeugen von/auf die öffentliche Straße gewährleisten zu können.

11.4 Gebäudegestaltung / Werbeanlagen

Um eine gewisse Homogenität und städtebaulich ansprechende Baustruktur zu erhalten, wurden neben den Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhen) und der Anzahl der Vollgeschosse auch die Dachformen und -neigungen sowie die Farbgestaltung von Gebäudefassaden und Dacheindeckungen definiert.

Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5° sowie Sattel-, Pult-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von mind. 6° bis max. 30°.

Grelle und leuchtende Farben (die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Fassadengestaltung und die Dacheindeckung nicht zulässig. Diese Festsetzungen dienen nur als Rahmen für den Ausschluss von sogenannten „Ausreißern“, die aufgrund von extremer Farbgebung städtebaulich erhebliche Beeinträchtigungen mit sich führen und zudem das Gesamtbild und den jeweiligen Straßenraum stören würden und somit eine Integration der Neubauten in das Umfeld nicht gewährleisten wäre.

Mit den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen (siehe Pkt. 11.2), zu Dachformen/-neigungen und mit dem Ausschluss von grellen und reflektierenden Farben wird städtebaulich gewährleistet, dass sich der anzusiedelnde Betrieb bestmöglich in das Ortsgefüge und insbesondere in das Ortsbild einfügt.

Zur Minderung der Auffälligkeit und aus städtebaulichen Gründen müssen Werbeanlagen den Baulichen Anlagen untergeordnet sein und sich in das Planungsgebiet sowie das räumliche Umfeld integrieren. Aus diesem Grund dürfen an Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen die Wandhöhe und freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) die Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten. Zudem dürfen an Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen je bauliche Anlage lediglich max. 10 % der Fassadenfläche je Fassadenseite verdecken. Durch die Beschränkung der Außenwerbung (Höhen- und Größenfestsetzung) soll

übermäßige Werbung, die sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt, verhindert werden. Um die Umgebung und den Verkehr vor Störungen zu schützen, sind Werbeanlagen mit greller oder blendender Lichtwirkung bzw. mit Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten als auch Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, im gesamten Plangebiet unzulässig.

11.5 Einfriedungen

Die Einfriedigungen dürfen entlang der Straßenbegrenzungslinie und zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen von der Baugrenze bis zur öffentlichen Verkehrsfläche die Höhe von 2,0 m, gemessen ab Oberkante Bordstein, nicht überschreiten. Diese sind zudem um 0,5 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen. Für die Einfriedigungen sind verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen. Um jedoch einerseits den Eindruck eines zu stark abweisenden öffentlichen Raumes zu vermeiden und andererseits auch trotz zukünftiger Bebauung die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere zu bewahren, sollte auf massive Einfriedigungen in Form von Mauerwerksbauten (Beton, Ziegel, Bruchstein, etc.) im gesamten Baugebiet verzichtet werden.

11.6 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung ist auf dem gesamten Grundstück auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher sind u.a. für Stellplätze wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreiches Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä. zu verwenden. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen. Aus diesem Grund ist zum einen auch das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser innerhalb dieser, soweit grünordnerisch möglich, zu versickern. Zum anderen ist daher auch das Dachwasser der Haupt- und Nebengebäude auf den jeweiligen Grundstücken punktuell (Sickerschacht) bzw. großflächig (Sickermulde) zu sammeln und zur Versickerung zu bringen; die Versickerungsflächen sind naturnah zu gestalten. Flächen hingegen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen, um eine Verschmutzung des Grundwassers und Bodens und damit eine Gefährdung der Gesundheit von Mensch und Tier zu verhindern. Das hier anfallende verschmutzte Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

11.7 Bodenschutz und Grünordnung / Ausgleich

Auf die Ausführungen unter Pkt. 10.2 „Grünordnungskonzept“ sowie unter Pkt. 13 „Umweltbericht“ wird verwiesen.

12 IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 Lärmimmissionen

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, BImSchG, sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ausgabe: Mai 1987 vorgegebenen Orientierungswerte möglichst nicht überschritten werden. Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohngebäuden, Schulen usw.), die sich an dem Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissions-schutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm vom 26.08.1998 und die Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissions-schutzgesetzes, 16. BImSchV, 12. Juni 1990) zurückgegriffen werden. In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter "Gemengelage Punkt 6.7" eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. In der Verkehrslärmschutzverordnung werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben. Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60

dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionspunkten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert. Diese Summe stellt den Wert dar, der von dem zukünftigen tatsächlichen Anlagengeräusch nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln" üblich) in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1 Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Als Bezugsfläche sind die in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche (Fläche innerhalb der blau markierten Baugrenze) oder als umgrenzte Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Lagerfläche dargestellten Flächen (in der Planzeichnung rot gestrichelte Linie) heranzuziehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten ohne die richtungsabhängige

Zusatzemission berechnet werden. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 20 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauenden Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwert-Anteile im Sinne der TA Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Bau-recht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist zusätzlich nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,zus,1}$) festgesetzt. Dieses stellt eine Zusatzemission dar, die von den ansiedelnden Betrieben in Anspruch genommen werden kann, aber nicht muss. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der

Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor vom Winkel (= Winkel) in der jeweiligen Zeile bis zum Winkel (< Winkel) in der folgenden Zeile.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{ik;j}$ kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 7 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb des Bereiches eines Wohnhauses befindet.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren.

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungs-freistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Ver-

bindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Gliederung des Bebauungsplanes:

Es werden für bestimmte Bereiche des Plangebietes geringere Lärmkontingente festgesetzt als für andere Teilbereiche. Dieses erfolgt, da nicht für alle Teilbereiche ein hohes Lärmkontingent städtebaulich erforderlich ist, da hier im Einwirkungsbereich bereits die Lärmemissionen von den umliegenden gewerblichen Nutzungen einwirken.

Es liegt eine Gliederung nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Lärmkontingente vor.

Es wird das Plangebiet entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert. Somit gibt es einen Teilbereich für Betriebe und Anlagen die weniger Lärm emittieren dürfen als der andere Teilbereich. Die tatsächliche Verteilung der Schalleistungspegel ist hiervon nicht betroffen, da es für die Anwohner nicht entscheidend ist, ob ein Betrieb eine laute Schallquelle besitzt, diese aber gut abgeschirmt hat, oder ob leisere Schallquellen ungehindert den Schall zu den Immissionsorten emittieren. Entscheidend ist alleine, welche Lärmbelastungen entstehen. Diese zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung der Geräuschkontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" geregelt (hier ist Lärm mit Geräusch gleichzusetzen).

Diese Festsetzung regelt die bauplanungsrechtliche Obergrenze. Dies bedeutet somit, dass nicht alle Betriebe oder Anlagen diese Obergrenze ausschöpfen werden. Die Gliederung erfolgt vielmehr hinsichtlich der Zulässigkeit.

Zulässige Lärmemissionen:

Für den südlichen Teilbereich im Plangebiet wurden keine Geräuschkontingente festgesetzt, da diese Fläche schon derzeit als Gewerbe- bzw. Industriegebiet genutzt wird und daher als Vorbelastung angesehen wird.

Zulässige Nutzungen und Zweckbestimmung des Plangebiets:

Es wurde das Plangebiet in einen Bereich mit einer relevanten Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen und in einen Bereich, in dem die Einschränkung so geregelt ist, dass die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) gewahrt bleibt, eingeteilt.

Es gibt keine Normgebung mit einer Definition mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005-1: 2002-07 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{WA/m^2} = 60$ dB(A) vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schalleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Für die Teilfläche GE 1b wird in ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 60 / 45$ dB(A) vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 BauNVO) ermöglicht.

Des Weiteren befindet sich im Gemeindegebiet der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Industriegebiet Ost“. Dieser Bebauungsplan weist unter anderem Gewerbegebietsflächen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts aus, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne von § 8 BauNVO) ermöglicht wird. Die Stadt Gundelfingen a.d. Donau wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 8 BauNVO erhalten.

Insofern macht die Stadt hier von der Möglichkeit nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Gebrauch, Gewerbegebiete gemeindeübergreifend zu gliedern.

Bewertung der Lärmimmissionen:

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA15-033-G01-E01-01.docx vom 11.04.2019 aufzeigt, werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionspunkten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt.

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärmsituation nicht relevant.

Es gibt zudem keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Werte einer Gesundheitsgefährdung für Wohnen in Außenbereichen / Dorfgebieten, Mischgebieten oder allgemeinen Wohngebieten, welche allgemein mit 72 dB(A) tags bzw. 62 dB(A) nachts angesetzt werden, durch Gewerbelärm oder sonstigen Lärmquellen in der Summenwirkung überschritten werden.

(Die Lage der Immissionspunkte IP ist der schalltechnischen Untersuchung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA15-033-G01-E01-01.docx" vom 11.04.2019 zu entnehmen.)

1. Vorhandene Wohnbebauung, Feldgatterweg 2 (IP01)

Der Immissionspunkt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um eine landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich. Anhand der tatsächlichen Nutzung wurde von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets ausgegangen. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) eingehalten.

2. Mögliche zukünftige Bebauung, Feldgatterweg (IP02, IP03)

Die Immissionspunkte liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um eine landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich. Die Flächen sind derzeit mit landwirtschaftlichen Nutzgebäuden bebaut. Es wurde von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ausgegangen. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) eingehalten.

3. Vorhandene Wohnbebauung, Xaver-Schwarz-Straße 12 und 13 (IP04, IP05)

Die Immissionspunkte befinden sich im unüberplanten Außenbereich. Anhand der tatsächlichen Nutzung wurde von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets ausgegangen. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) eingehalten.

4. Vorhandene Wohnbebauung, Günzburger Straße 63 (IP06)

Der Immissionspunkt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um ein Wohnhaus mit zugehöriger Tankstelle im Innenbereich. Anhand der tatsächlichen Nutzung wurde von der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets ausgegangen. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) eingehalten.

5. Vorhandene Wohnbebauung, Industriestraße 2 (IP07)

Der Immissionspunkt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd II“. Entsprechend dem Bebauungsplan wurde für diesen Immissionspunkt die Schutzwürdigkeit eines Industriegebietes angesetzt. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein Industriegebiet von tagsüber 60 dB(A) und nachts 60 dB(A) eingehalten.

6. Mögliche zukünftige Bebauung, Günzburger Straße (IP08)

Der Immissionspunkt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Ehla“. Entsprechend dem Bebauungsplan wurde für diesen

Immissionspunkt die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angesetzt. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 45 dB(A) und nachts 30 dB(A) entsprechend der Rundungsgenauigkeit eingehalten. Der ungerundete Wert wird um 0,4 dB(A) überschritten. Dies ist zumutbar, da an dem unbebauten Grundstück ein fiktiver Immissionsort unmittelbar an der Günzburger Straße angenommen wurde. Wenn ein mögliches zukünftiges Wohngebäude etwas weiter weg von der Günzburger Straße errichtet wird, ist hier von einer Einhaltung der um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte auszugehen. Zudem liegt dieser Immissionsort dann am Rande eines Wohngebietes, was eine verminderte Schutzwürdigkeit bedeuten kann.

7. Mögliche zukünftige Bebauung, Günzburger Straße (IP09)

Die Immissionspunkte liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um eine derzeit unbebaute Fläche im Innenbereich. Es wurde von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes ausgegangen. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein Mischgebiet von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) überschritten. Daher ist hier gegebenenfalls ein größerer Abstand zum Gewerbegebiet oder ein zusätzlicher Schallschutz erforderlich. Dies gilt aber nur dann, wenn sich zeigt, dass die Summe der Vorbelastung zu einer Immissionsrichtwertüberschreitung führt. Dies ist als sehr unwahrscheinlich anzusehen. Daher kann die Überschreitung der um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte als zumutbar angesehen werden.

8. Mögliche zukünftige Bebauung, Industriestraße (IP10)

Der Immissionspunkt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd II“. Entsprechend dem Bebauungsplan wurde für diesen Immissionspunkt die Schutzwürdigkeit eines Industriegebietes angesetzt. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein Industriegebiet von tagsüber 60 dB(A) und nachts 60 dB(A) eingehalten.

9. Vorhandene Wohnbebauung, Günzburger Straße 65a (IP11)

Der Immissionspunkt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd II“. Entsprechend dem Bebauungsplan wurde für diesen Immissionspunkt die Schutzwürdigkeit eines Industriegebietes angesetzt. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein Industriegebiet von tagsüber 60 dB(A) und nachts 60 dB(A) eingehalten.

10. Vorhandene Wohnbebauung, Günzburger Straße 63a (IP12)

Der Immissionspunkt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Grundstück ist derzeit mit einem Supermarkt bebaut. Auf Grund der derzeitigen Nutzungen sowie auf Grund der umliegenden Nutzungen wurde von der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes ausgegangen. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) überschritten. Daher ist hier gegebenenfalls ein größerer Abstand zum Gewerbegebiet oder ein zusätzlicher Schallschutz erforderlich. Dies gilt aber nur dann, wenn sich zeigt, dass die Summe der Vorbelastung zu einer Immissionsrichtwertüberschreitung führt.

Daher kann die Überschreitung der um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte als zumutbar angesehen werden.

11. Mögliche zukünftige Bebauung (IP13)

Der Immissionspunkt liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd II“. Entsprechend dem Bebauungsplan wurde für diesen Immissionspunkt die Schutzwürdigkeit eines Industriegebietes angesetzt. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein Industriegebiet von tagsüber 60 dB(A) und nachts 60 dB(A) tagsüber überschritten und nachts eingehalten. Daher ist hier gegebenenfalls ein größerer Abstand zum Gewerbegebiet oder ein zusätzlicher Schallschutz erforderlich. Dies gilt aber nur dann, wenn sich zeigt, dass die Summe der Vorbelastung zu einer Immissionsrichtwertüberschreitung führt. Daher kann die Überschreitung der um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte als zumutbar angesehen werden.

12. Vorhandene Wohnbebauung, Sudetenring 50 (IP15)

Die Schutzwürdigkeit des IP15 entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes. Es werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 45 dB(A) und nachts 30 dB(A) eingehalten.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes wird über die Industriestraße in südlicher Richtung hin zur Günzburger Straße ermöglicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Großteil des planbedingten Fahrverkehrs über diese Route an- und abfährt, um auf dem kürzesten Weg zur Bundesstraße B16 und hierüber dann zur Autobahn zu gelangen.

Die ebenfalls mögliche An- und Abfahrt über den Feldgatterweg und eine anschließende Weiterfahrt in südlicher Richtung stellt hier eine wenig praktikable Alternative dar und wird voraussichtlich nur wenig genutzt.

Der Einmündungsbereich Industriestraße / Günzburger Straße befindet sich im Außenbereich. Es ist hier keine schützenswerte Wohnnutzung zu finden.

Auf der Günzburger Straße erfolgt dann eine Vermischung des planbedingten Fahrverkehrs mit dem übrigen Verkehrsaufkommen.

Die sehr geringe Zunahme der Verkehrslärmemissionen ist als zumutbar anzusehen.

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für Verkehrslärm im Plangebiet auch unter Berücksichtigung einer Verkehrszunahme um 20 Prozent bis zum Jahr 2025 deutlich unterschritten. Es sind keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

12.2 Geruchsimmissionen

Bei der Planung insb. von Wohngebäuden bzw. Wohnungen (dazu gehören auch betriebszugehörige Wohnungen wie Betriebsleiter-/inhaberwohnungen in Gewerbegebieten) in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe lösen vor allem die Beeinträchtigungen durch tierische Gerüche immer wieder Immissionsschutzkonflikte aus.

Um eine genauere Aussage der Zulässigkeit der Wohnbebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes „Feldgatterweg“ aufgrund der Geruchsbelästigungen von dem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb Kränzle zu ermitteln, wurde das Büro Müller-BBM in Planegg bei München mit einer „Immissionsprognose für Gerüche“ beauftragt.

Zur Beurteilung von Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen können Abstandsregelungen herangezogen werden, wie sie in der Richtlinie VDI 3894 Blatt 2 beschrieben sind. Die Richtlinie VDI 3894 Blatt 2 ersetzt u.a. die Richtlinie VDI 3471, die für die Beurteilung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes „Feldgatterweg“ herangezogen wurde (vgl. hierzu und Müller-BBM Bericht M101126/01 vom 07.01.2013). Der Geltungsbereich der Methode zur Abstandsbestimmung in der VDI 3894 Blatt 2 wird aufgrund der bei der Herleitung von Mindestabständen getroffenen Annahmen beschränkt. So ist der Anwendungsbereich der VDI 3894 Blatt 2 erst bei Abständen von 50 m oder mehr (vom Tierhaltungsbetrieb) gegeben. Da im vorliegenden Fall diese Abstände unterschritten werden, müssen andere Beurteilungsmaßstäbe herangezogen werden.

Zur Beurteilung des Schutzes vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen durch Gerüche kann auf die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zurückgegriffen werden. Diese ist in Bayern derzeit nicht rechtskräftig umgesetzt, wird aber mangels anderer Beurteilungsmaßstäbe regelmäßig als Erkenntnisquelle zur Bewertung von Geruchsimmissionen herangezogen. Im Gegensatz zu Abstandsdiagrammen bzw. -betrachtungen (vgl. TA Luft oder VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2) werden in der GIRL Immissionswerte festgesetzt.

Hinsichtlich der Ermittlung der Geruchszusatzbelastung durch den Schweinemastbetrieb wurden die maximalen Tierplatzzahlen nach der Schweinehaltungs-VO zugrunde gelegt. Außerdem wurden zwei Varianten betrachtet: Variante 1 berücksichtigt den derzeitigen Betrieb, in Variante 2 wird die Abluft des ehemaligen Rinderstalles über einen gemeinsamen Kamin in 10 m Höhe abgeleitet (entsprechend der Baugenehmigung vom 08.10.1997).

Die wesentlichen Ergebnisse und Schlussfolgerungen können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die prognostizierten Wahrnehmungshäufigkeiten betragen auf der Fläche mit geplanter Ausweisung als Gewerbegebiet im Bestand (Variante 1) mehr als 5% der Jahresstunden im östlichen Bereich bis maximal 21% der Jahresstunden im nördlichen Bereich. Der Immissionswert der GIRL für Gewerbegebiete von 15% der Jahresstunden wird somit im östlichen Teil der Planfläche eingehalten.

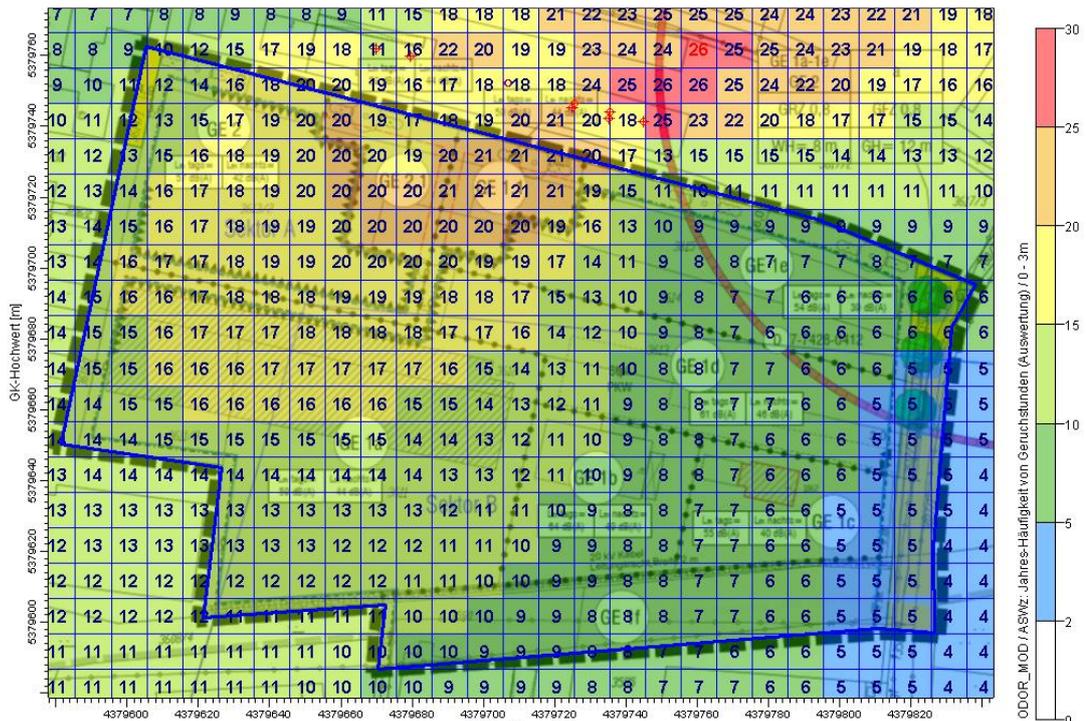


Abb. 7: Immissions-Zusatzbelastung für Gerüche auf der Beurteilungsfläche mit geplanter Ausweisung als GE durch den Betrieb Kränzle im Bestand (Quelle: Müller- BBM GmbH, Immissionsprognose für Gerüche, Abb. 13)

- Bei der Variante 2 (Ableitung über 10 m hohen Kamin) verringern sich die Geruchsstundenhäufigkeiten. Diese liegen zwischen 3% im östlichen Bereich des Plangebietes und maximal 18% im nördlichen Bereich. Bei dieser Variante wird auf dem flächenmäßig größeren Anteil der Immissionswert der GIRL von 15% der Jahresstunden eingehalten.



Abb.8: Immissions-Zusatzbelastung für Gerüche auf der Beurteilungsfläche mit geplanter Ausweisung als GE durch den Betrieb Kränzle bei Ableitung über einen Kamin in 10 m Höhe (Quelle: Müller-BBM GmbH, Immissionsprognose für Gerüche, Abb. 13)

- Um die zukünftige Entwicklungsfähigkeit des Betriebes Kränzle zu berücksichtigen und durch heranrückende Nutzungen nicht einzuschränken, sollte aus gutachtlicher Sicht die prognostizierte Wahrnehmungshäufigkeit maximal 13% der Jahresstunden betragen, sofern gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind.

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird für die Bestimmung der Zulässigkeiten innerhalb des Gewerbegebietes – insb. von baulichen Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (d.h. Arbeitsstätte, Büro-/Verwaltungsgebäude, Betriebsleiterwohnungen etc.) – die Ausbreitungsberechnung entsprechend der Status-Quo-Situation (siehe Abb. 6) zu Grunde gelegt.

Dieser Bestand entspricht nicht der Genehmigungslage und stellt damit keine schützenswerte Situation dar. Die bereits in den Baugenehmigungen vorgegebenen baulichen Vorkehrungen zur Reduzierung der Geruchssituation bewirken eine deutliche Verbesserung der Geruchssituation, welche – wenn nicht schon im Bestand – so zumindest bei zukünftigen Erweiterungen in dieser oder in ähnlicher Art greifen werden. Stand der Technik ist aktuell eine zentrale Entlüftungsanlage mit erhöhten Abluftkaminen. Damit besteht entsprechende Erweiterungsmöglichkeit für den Tierhaltungsbetrieb, da durch Ausschöpfung der vorhandenen Geruchsminderungsmöglichkeiten „Geruchskontingente“ die Voraussetzungen für eine betriebliche Erweiterung geschaffen werden können. Eine zusätzliche Berücksichtigung durch Ansatz der 13%, wie vom Gutachter vorgeschlagen, erscheint aus Sicht der Stadt deswegen nicht sachgerecht, da die Bebaubarkeit der gewerblichen Flächen im Ergebnis hierdurch deutlich eingeschränkt werden würde. Dies widerspricht der dargestellten Planungsintention, sowie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

In den dunkel- und hellgrün dargestellten Bereichen ist die Errichtung baulichen Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (d.h. Arbeitsstätte, Büro-/Verwaltungsgebäude, Betriebsleiterwohnungen etc.) uneingeschränkt möglich. Die für Gewerbegebiete zulässigen Immissionsbelastungen von bis max. 15% der Jahresstunden werden eingehalten.

Im gelb dargestellten Bereich (zusätzliche Immissions-Zusatzbelastung 15% - 20% der Jahresstunden) werden zwar die in Gewerbegebiete zulässigen Immissions-Zusatzbelastungen überschritten, jedoch kann hier die Errichtung von baulichen Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zugelassen werden. Daher wurde in der Satzung bestimmt, dass falls in diesem Bereich solche baulichen Anlagen errichtet werden sollen, die Gebäudeöffnungen (Fenster, Türen, etc.) und das Lüftungskonzept der Gebäude so situiert werden müssen, dass sich diese außerhalb dieser Geruchsbelastungszone befinden. Für nicht offenbare Fenster war diese Einschränkung nicht erforderlich, da diese keinen Geruchseintrag ermöglichen und zur Belichtung erforderlich sind.

Im orange dargestellten Bereich (zusätzliche Immissionsbelastung > 20% der Jahresstunden) sollte hingegen gänzlich auf die Errichtung von baulichen Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, verzichtet wer-

den. Daher wurden in diesen Bereichen (GE 1.1 und GE 2.1) die Zulässigkeit von Nutzungen lediglich auf Lagerplätze, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen beschränkt. Um die Errichtung von baulichen Anlagen zu verhindern wurde hier zudem auf die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksgrenzen verzichtet.

13 UMWELTBERICHT

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

13.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

In Anlehnung an das südlich angrenzenden Industriegebiet und den nördliche angrenzenden Schweinemastbetrieb wird hier auf einer ca. 30.009 m² (3,0 ha) großen Fläche (einschl. des Änderungsbereiches), die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und z.T. bereits mit einem Wohngebäude und einer Lagerhalle überplant ist, ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Weiterhin werden mit einer Gesamtgröße von ca. 1.351 m² (0,14 ha) Verkehrsflächen festgesetzt.

13.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

13.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftschutzes über das Planungsgebiet keine Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind unter Pkt. 8.2 dargestellt.

13.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

13.2.3 Bayerisches Naturschutzgesetz

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz.

13.2.4 Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst.

13.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

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

Das Plangebiet, dass sich im südlichen Teil der Stadt Gundelfingen befindet, umfasst nahezu den gesamten noch unbebauten Bereich zwischen der Günzburger Straße (Kreisstraße DLG 12) im Westen, dem Feldgatterweg im Norden und der Industriestraße im Osten und dem bestehenden Industriegebiet im Süden.

Das zur gewerblichen Überplanung vorgesehene Gelände ist derzeit größtenteils unbebaut und wird noch landwirtschaftlich genutzt, sodass auf dieser Fläche weder naturnahe Landschaftselemente vorzufinden sind, noch eine Vegetation kartiert wurde (siehe Abb. 8 bis 11). Lediglich im Süden bzw. Südosten sind ein Wohngebäude und eine Lagerhalle sowie einige wenige Gehölzstrukturen vorzufinden (siehe Abb. 12 und 13).

Das Gelände des Plangebietes ist nahezu eben.



Abb. 9: Blick Richtung Westen



Abb. 10: Blick Richtung Nordwesten



Abb. 11: Blick Richtung Norden



Abb. 12: Blick Richtung Nordosten



Abb. 13: Bestehende Wohngebäude



Abb. 14: Bestehende Lagerhalle

Auf den noch unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen verursachen die geplanten Baumaßnahmen mit Baukörpern und Verkehrsanlagen hauptsächlich Landverbrauch im Umfang der zukünftig neu zu versiegelnden Bau- und Verkehrsflächen, sodass Auswirkungen (von geringer bis hoher Erheblichkeit) auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Auf den bereits bebauten Flächen im Südosten – die größtenteils mit Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt sind und sich im Übrigen Teil als Grünflächen darstellen – ist für die Schutzgüter mit keiner Verschlechterung gegenüber der Ist-Situation zu rechnen, da die hier max. zulässige Versiegelung von bis zu 80 % (GRZ 0,8) bereits nahezu komplett ausgeschöpft ist.

13.3.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Klimatisch ist Gundelfingen durch die Lage im Donautal sowie durch die Randlage zur Schwäbischen Alb geprägt. Das Klima ist relativ mild und weist eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8,2 °C und eine mittlere Jahresniederschlagsmenge von 740 mm auf.

Gering bis mäßig geneigte Wiesen- und Ackerflächen sind Hauptproduzenten der Kaltluft und dadurch besonders bedeutsam für das Klimapotential; diese wirken der innerstädtischen Aufheizung entgegen. Da das Planungsgebiet aber nahezu eben ist sind hier keine Kaltluft-Abflussbahnen vorhanden.

Wälder und Gehölzflächen dienen zum einen der Frischluftentstehung und tragen zum anderen zur Luftreinhaltung bei, da sie Schwebstoffe aus der Luft filtern. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes aber nur eine geringe Anzahl an Bäumen

und Gehölzen aufweisen, hat das Plangebiet bezüglich der Frischluftentstehung und Luftreinhaltung nur eine geringe Bedeutung. Zudem sind im Planungsgebiet keine Geländemulden etc., die zur Frischluftversorgung des Ortes beitragen, vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die nutzungsbedingt hohe Versiegelungsrate im künftigen Gewerbegebiet ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie u.a. stärkere Aufheizungseffekte über befestigte Flächen. Da das Plangebiet jedoch im Osten und Südwesten von großen unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. im Plangebiet selbst werden sich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern. Für das Mesoklima ist die geplante Bebauung nicht relevant.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Industriegebiet „Süd II“ im Süden, Kreisstraße DLG 12 im Westen, z.T. bereits versiegelte Flächen im Südosten), der geringen Wertigkeit der Fläche als Frischluftentstehungs- und Kaltluftabflussgebiet, der geringen Relevanz der Flächen zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes sowie der geplanten grünordnerischen Maßnahmen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) ist insgesamt mit Umweltauswirkungen geringerer Erheblichkeit für das Schutzgut Klima- und Lufthygiene auszugehen.

13.3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Für das Plangebiet liegt weder ein Geologisches Gutachten noch ein Baugrundgutachten vor.

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich zur Haupteinheit Donauried.

Eine eindeutige Zuordnung zu einer Untereinheit ist aufgrund der Nutzungen und anthropogenen Veränderungen, z.B. Aufschüttung des Bahndammes, Drainierung etc. nicht eindeutig ablesbar. Das Planungsgebiet befindet sich auf den Riedflächen außerhalb der Auenstufe und nördlich der Niedermoorstandorte.

Geologisches Ausgangsgestein ist die tertiäre Molasse, die durch bis zu 13 m mächtige eiszeitliche und nacheiszeitliche Kies- und Sandschichten überdeckt sind. Diese wiederum sind durch eine mehr oder minder dicke Au-Lehmschicht überdeckt. Während Wasserzufluss und artesisch aufsteigendes Wasser die Niedermoorstandorte im Süden und Südwesten gebildet hat, sind die Böden im Bereich des Planungsgebietes trockener und zu intensiver gartenbaulicher Nutzung geeignet.

Die vorhandenen Böden zählen nicht zu den besonders seltenen Böden (aufgrund von Alter und Verbreitung) oder zu den Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad (geringe anthropogene Veränderungen).

Alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt; Boden ist nicht vermehrbar.

Aufgrund dieser zentralen Funktion ist Boden generell hoch empfindlich gegenüber Versiegelung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben landwirtschaftlichen Ackerflächen (die den überwiegenden Anteil des Plangebietes ausmachen) ein Wohngebäude, eine gewerblich genutzte Halle, ein großzügig asphaltierter Zufahrtsbereich sowie einige wenige unversiegelte Flächen (Grün- und Schotterflächen).

Das Gelände südöstlich des Feldgatterweges (Fl.Nr. 3027; außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) wurde vor 20 Jahren aufgefüllt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Diese Auffüllung ist nicht im Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen-Kataster enthalten. Für das o.g. Flurstück wurde im Jahr 1994 eine orientierende Altlastenerkundung vom Büro Waschek durchgeführt. Unter der Mutterbodenschicht befindet sich eine Auffüllung bis in Tiefen zwischen 2,65 bis 3,90 m. Die Auffüllung besteht überwiegend aus nicht-bindigem und bindigem Erdstoff, in dem Holz, Beton und Ziegelreste eingelagert sind. Die Untersuchung ergab, dass von dem untersuchten Areal nach der festgestellten Beschaffenheit der Ablagerung sowie den Analysenergebnissen keine Gefahr für die menschliche Gesundheit ausgeht.

Auswirkungen:

Durch Umnutzung und Versiegelung werden die bisher unbebauten Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Landschafts- und Naturhaushalt entzogen; die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei verloren. Der zulässige Versiegelungsgrad führt innerhalb des Gewerbegebietes zu einer hohen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 bis zu 80% der Grundstücksflächen versiegelt werden dürfen. Hierbei sind jedoch die Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundenen Schadstoffeinträge sowie die z.T. bereits vorhandene Versiegelung entsprechend zu berücksichtigen.

Die als Grünland genutzte Auffüllfläche außerhalb des Plangebietes (Fl.Nr.3027) wird voraussichtlich auch zukünftig als Grünland genutzt werden. Dadurch bleiben die ohnehin als nicht gesundheitsgefährdend eingestuften Erdmassen ungestört und es werden keine Schadstoffe freigesetzt.

Ergebnis:

Da im Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad zu erwarten ist, ist hier – trotz Berücksichtigung der Vorbelastung sowie der grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen – von einer hohen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

13.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Plangebiet verfügt weder über Oberflächengewässer noch liegt es innerhalb eines Wasserschutzgebietes, eines wassersensiblen oder eines hochwassergefährdeten Bereiches.

Der Schotterkörper des Donautales ist ein bedeutender Grundwasserleiter. Die Grundwasser-Fließrichtung verläuft von West/Nordwest bis Ost/Südost.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth weist auf den möglichen hohen Grundwasserstand innerhalb des Baugebietes hin. In unmittelbarem Umfeld des Bebauungsplanumgriffes befinden sich zwei Brunnen; der Grundwasserstand konnte daher ohne die Durchführung von Schürftgruben oder Bohrungen ermittelt

werden. Die Messungen ergaben einen Grundwasserstand unterhalb der Geländeoberkante von 4,3 m im ersten Brunnen (Fl.Nr. 3617/2, Fam. Kränzle) und von 4,7 m im zweiten Brunnen (Fl.Nr. 3585/0, Fa. Wölz).

Aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) der zu überplanenden Flächen ist gegenwärtig eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben.

Auswirkungen:

Im Zuge der Gründungsmaßnahmen ist kein Eingriff in das Grundwasser zu erwarten. Das Planvorhaben berührt somit nicht die bestehenden Grundwasserhältnisse.

Durch die geplante hohe Neuversiegelungsrate ist zwar von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie einer Reduzierung des Rückhalte- u. Versickerungsvolumen des belebten Bodens auszugehen. Da aber das unverschmutzte Oberflächenwasser der befestigten Flächen sowie das unverschmutzte Dachflächenwasser innerhalb des Plangebietes versickert und so dem Grundwasserleiter wieder zugeführt wird, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate eher gering. Verschmutztes Niederschlagswasser (von Flächen auf denen grundwassergefährdende Stoffe umgeschlagen oder gelagert werden oder von Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung) wird hingegen aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation beseitigt.

Ergebnis

Aufgrund der Minimierungsmahnahmen (Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers, Ausführung der privaten Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen etc.) ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

13.3.4 Schutzgut Flora & Fauna

Beschreibung:

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art.23 Bay-NatSchG sowie wertvolle Vegetationsstrukturen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Damit hat das Plangebiet keinerlei Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten.

Das zu überplanende Gebiet stellt sich weitgehend als ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Der derzeit unbebaute Planungsbereich wird nahezu vollständig intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Durch die intensive Nutzung (Düngung, Pestizide, häufige Mahd) haben diese Flächen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Allenfalls haben diese innerörtlichen Freiflächen geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur, wobei durch die geringe Ausdehnung und durch die umgebende Bebauung das Vorkommen von Offenlandbrütern sehr unwahrscheinlich ist.

Heckenbrütende Vögel finden vermutlich in den östlich an die landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzenden Hecken und Bäumen des bestehenden Wohngebietes Bruthabitate.

Aufgrund der geringen Habitatsignung des Planungsumgriffes bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

Die sonstigen unversiegelten Flächen (Garten-/Rasen-/Schotterflächen) werden ebenfalls intensiv genutzt und gepflegt und verfügen über einige wenige Gehölze (heimische Laubbäume, Obstbäume). Sie werden mit einer geringen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet. Lediglich die Feldhecke im Süden, die sich auf dem bestehenden Firmengelände der Fa. Wölz befindet, wird mit einer mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet.

Auch der südöstliche Teilbereich des Plangebietes, der bereits durch Gebäude (Wohngebäude mit Garage und gewerblich genutzte Halle) und Zufahrtbereiche versiegelt ist, hat kaum Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Lediglich die Bäume und Gehölze in dem privaten Hausgarten des Wohngebäudes „Industriestraße 1“ könnten Vögeln und Insekten als Nistplatz und ggf. Fledermäusen als Schlafplatz dienen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung werden überwiegend landwirtschaftlich intensive Nutzflächen mit geringer Wertigkeit für Flora und Fauna überbaut. Durch die innerstädtische Lage des Planungsgebietes werden auch keine bisher gut vernetzten Räume unterbrochen bzw. zerschnitten, so dass es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung ökologischer Wechselbeziehungen kommt.

Aufgrund der hohen zulässigen Bebauungsdichte wird der zukünftige Anteil an Grünflächen vermutlich relativ gering sein. Um dennoch einen bepflanzten Grünflächenanteil sicherstellen zu können, wurden im Gewerbegebiet entsprechende grünordnerische Festsetzungen (Baumpflanzungen) getroffen. Somit stehen einer weitgehend vegetationslosen und versiegelten Gewerbegebietsfläche neue Vegetationsstrukturen gegenüber, die den Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt der derzeit strukturarmen Landschaft geringfügig erhöhen. Insgesamt nimmt durch diese Maßnahmen sowohl die Strukturvielfalt der Flächen als auch die Habitatsignung für Vögel zu.

Aufgrund der geringen floristischen Ausstattung und der geringen Habitatsignung der Fläche sowie der festgesetzten Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten. Auch sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensraumqualitäten der Artengruppen Vögel zu erwarten, da die strukturarmen, intensiv gepflegten Ackerflächen keine besonderen Lebensraumqualitäten aufweisen. Auf eine detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kann hier verzichtet werden.

Ergebnis:

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora & Fauna auszugehen.

13.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die ringsum z.T. bereits bebaut (im Süden Industriegebiet, im Westen und Nordwesten Wohnbebauung, im Nordosten vereinzelte Wohnbebauung „Splittersiedlung“ und Gärtnerei mit Gewächshäusern) und z.T. von landwirtschaftlichen Acker-/Grünlandflächen umgeben ist. Durch die benachbarte Bebauung ist die zu überplanende Fläche eher kleinräumig einsehbar.

Da es sich um eine innerörtliche Fläche im Anschluss an ein großflächiges Industriegebiet handelt, hat der Planungsbereich keine Bedeutung als Ortsrand und auch nur eine untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild. Um dennoch eine für eine Gewerbegebiet adäquaten Begrünung zu schaffen und die neuen Siedlungsflächen angemessen in den Siedlungs-/Landschaftsraum einzubinden, ist eine der Art der Nutzung angemessene Begrünung von Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch die Erweiterung der Gewerbebebauung kommt es zu einer Veränderung der bestehenden Situation, eine erhebliche Beeinträchtigung ist durch die Vorbelastung aber nicht zu erwarten.

Da sich das Gebiet des Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage befindet, muss auf eine Ortsrandeingrünung nicht Wert gelegt werden, wohl aber auf eine Durchgrünung und Gliederung des Gebietes. Zur Einbindung der zusätzlichen Bauflächen in das bestehende Ortsgefüge ist eine Durchgrünung des Gebietes durch das Pflanzen von Laubbäumen innerhalb der Gewerbefläche (1 Laubbaum je 1.000 m² und 1 Laubbaum je 6 Stellplätze) sowie durch das Pflanzen von drei Einzelbäumen entlang der Industriestraße beabsichtigt.

Bedingt durch die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur marginal.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen (Baumpflanzungen) ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

13.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Für die Naherholung hat das Gebiet bisher keine Rolle gespielt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zur vorhandenen Industriegebiet im Süden weist das Plangebiet keine Erholungsqualität und Naherholungsfunktion auf. Einrichtungen für die Erholung bestehen im Planungsgebiet nicht.

Auswirkungen:

Durch die geplante Umnutzung und Bebauung der Fläche entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten, das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

13.3.7 Schutzgut Mensch (Immissionen - Lärm)

Beschreibung:

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden bzw. Südwesten des Stadtgebietes und ist von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben. Emissionen von den derzeitigen Flächen gehen im Bestand hauptsächlich von der Landwirtschaft und geringfügig auch vom Quell- und Zielverkehr der Bestandsbebauung aus.

Mit der Neubebauung in Form eines Gewerbegebietes erfolgt eine Erweiterung des bestehenden Industriegebietes im Süden. Damit fügt sich die Neubebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Die Erschließung des östlichen Gewerbegebietes (GE 1) erfolgt über die südöstlich bestehende Zufahrt der Fa. Wölz. Die Erschließung des nordwestlichen Gewerbegebietes (GE 2) erfolgt über einen Ausbau der bisher unbefestigten Zufahrt (Fl.Nr. 3614/1) zum KFZ-Meisterbetrieb Werner Frei im Nordwesten. Insgesamt erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die Industriestraße sowie den Feldgatterweg hin zur Günzburgerstraße.

Auswirkungen:

Mit der geplanten gewerblichen Entwicklung des Areals erhöht sich für die Anwohner der benachbarten Wohngebäude die Lärmeinwirkung im Wesentlichen durch die anlagenbezogenen Nutzungen; z.T. aber auch durch den planbedingten innerbetrieblichen Fahrverkehr sowie den Quell- und Zielverkehr (über den Feldgatterweg hauptsächlich PKW-Verkehr zum/vom geplanten Mitarbeiterparkplatz; über die Industriestraße hauptsächlich LWK-Verkehr zur/von bestehender Zu-/Abfahrt der Fa. Wölz).

Um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten (d.h. den schutzbedürftigen Nutzungen) quantifizieren zu können, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Um den Schutz der bestehenden schutzbedürftigen Bebauung gewährleisten zu können, wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (die dem Bebauungsplan beigelegt ist) für das Gewerbegebiet maximal zulässige Emissionskontingente (tags und nachts) festgesetzt: Damit wird gewährleistet, dass trotz Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Lärmimmissionen auf die angrenzenden schützenswerten Nutzungen einwirken. Die durch das Planvorhaben bedingte Lärmpegelerhöhung wird also durch die festgesetzten Emissionskontingente so gesteuert, dass sie als zumutbar – und mit gesundem Wohnen vereinbar – angesehen wird.

Bedingt durch die geringfügige Zunahme des planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen (insb. Günzburger Straße), der sich mit dem übrigen Verkehrsaufkommen vermischt, ist auch nur mit einer sehr geringen Zunahme der Verkehrslärmemissionen, die als zumutbar anzusehen sind, zu rechnen. Zudem befindet sich der Einmündungsbereich Industriestraße / Günzburger Straße im Außenbereich, indem keine schützenswerte Wohnnutzung vorzufinden ist.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen - Lärm) sind unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Emissionskontingente) als gering einzustufen.

13.3.8 Schutzgut Mensch (Immissionen - Geruch)

Beschreibung:

Nördlich an das Planungsgebiet grenzt die landwirtschaftliche Hofstelle der Fam. Kränzle mit Mastschweinehaltung an. Bei der Mastschweinehaltung der Fam. Kränzle handelt es sich um eine baurechtlich genehmigte Tierhaltung mit zwei Ställen zur Mastschweinehaltung. Die derzeitige Genehmigungssituation, die aktuelle Stallbelegung sowie die Betriebsweise stellen sich wie folgt dar:

Genehmigt 1997, 1998

- Stall 1: 374 Mastschweine (40 - 120 kg), Ablufführung über 10 m hohen Kamin
- Stall 2: 150 Mastschweine (20 - 40 kg), Abluftkamine mind. 2 m über Dachfirst

Bestand 2007

- Stall 1: 400 Mastschweine 20 – 120 kg, 5 Kamine mit 0,7 - 2,0 m über Dachfirst
- Stall 2: 100 Mastschweine 20 – 120 kg, 2 Kamine mit ca. 1 m über Dachfirst

Maximale Belegung aufgrund der Schweinehaltungs-VO (2012)

- Stall 1: 385 Mastschweine (keine Angabe zum Lebendgewicht)
- Stall 2: 165 Mastschweine (keine Angabe zum Lebendgewicht)

Auswirkungen:

Um eine genauere Aussage der Zulässigkeit der Bebauung (insb. der baulichen Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen, d.h. Arbeitsstätte, Büro-/ Verwaltungsgebäude, Betriebsleiterwohnungen etc.) innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Geruchsbelästigungen von dem bestehenden Landwirtschaftsbetrieb der Fam. Kränzle zu ermitteln, wurde das Büro Müller-BBM in Planegg bei München mit einer "Immissionsprognose für Gerüche" beauftragt.

Zusammenfassendes Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass die vorhandene Geruchsbelastung, bedingt durch die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle, die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche, insb. im Nordosten, z.T. einschränkt sind. So ist hier die Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, nur beschränkt (im gelben Bereich; 15%-20%) bis gar nicht (im orangenen Bereich; > 20%) möglich.

Um im gesamten Bebauungsplanumgriff der künftigen gewerblichen Nutzung gerecht zu werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, wurde das Gewerbegebiet basierend auf den Ergebnissen der o.g. Immissionsprognose für Gerüche zoniert. Es wird unterschieden zwischen einer Zone in der die festgesetzten gewerblichen Nutzungen ohne geruchsbedingte Einschränkungen möglich sind, einer Zone in der für bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen bauliche Vorkehrungen zu treffen sind und einer Zone in der keine baulichen Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen zulässig sind.

Damit wird gewährleistet, dass trotz Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen keine schädlichen oder unzumutbaren zusätzlichen Geruchsmissionen auf die gewerblichen Bauflächen sowie die schützenswerten Nutzungen einwirken. Mit den auf das Planvorhaben einwirkenden Gerüchen wird also so verfahren, dass sie mit gesundem Wohnen und Arbeiten zu vereinbaren sind.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen - Geruch) sind unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (geruchsbedingte Zonierung; Festsetzung baulicher Maßnahmen an Gebäuden) als gering einzustufen.

13.3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebietes liegt ein Teil des Bodendenkmals „Körpergräber des frühen Mittelalters“ mit der Denkmal-Nr. D-7-7428-0412.

Auswirkungen:

Da ein Bodendenkmal erfasst ist, ist das Vorkommen von archäologischen Funden im Bebauungsplanumgriff grundsätzlich möglich. Auf die Satzung Pkt. E „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (E8) wird hingewiesen.

Ergebnis:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- oder Sachgüter sind als gering einzustufen.

13.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Areals im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

13.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung („Nullvariante“)

Die vorhandene Geruchsbelastung durch die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche teilweise ein; insb. im Nordwesten sind Wohnnutzungen nicht möglich sind, da dieser Bereich eine Geruchsstundenhäufigkeit von $\geq 15\%$ der Jahresstunden aufweist.

Sofern sich an den bestehenden Geruchsemissionen nichts ändert, ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung auf den Flächen weiterhin eine intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben. Zudem unterbliebe die Veränderung des Niederschlagswasserabflusses.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Stadt Gundelfingen aber auch die Chance auf eine weitere gewerbliche Entwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft sowie der städtischen Infrastruktur.

13.6 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

13.6.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser:

- Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet

Schutzgut Klima/Lufthygiene, Flora & Fauna, Landschaftsbild:

- Pflanzung von drei Laubbäumen entlang der Industriestraße
- Pflanzung von einem Laubbaum pro 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche
- Pflanzung von einem Laubbaum je 6 Stellplätze

Schutzgut Mensch (Immissionen – Lärm u. Geruch):

- Festsetzung von Kontingenten für Lärmemissionen
- Festsetzung, dass im Bereich mit einer Immissions-Zusatzbelastung von 15%-20% der Geruchs-Jahresstunden bei baulichen Anlagen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, das Lüftungskonzept der Gebäude so situiert werden muss, dass sich die Gebäudeöffnungen außerhalb dieser Geruchsbelastungszone befinden.
- Ausschluss von baulichen Anlagen innerhalb der Bereiche mit einer Immissions-Zusatzbelastung von 20%-30% der Geruchs-Jahresstunden.

13.6.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfes und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Intensiv landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzte Flächen der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

b) Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Verkehrs- und Grünflächen

Gesamteingriffsfläche	ca. 30.009 m²
davon: eingriffsneutrale Grünflächen	ca. 25 m ²
davon: eingriffsneutrale Verkehrsflächen (bereits versiegelt)	ca. 1.240 m ²
davon: eingriffsneutrale Gewerbeflächen (bereits versiegelt)	ca. 2.260 m ²
davon: eingriffsneutrale Industrieflächen (bereits versiegelt)	ca. 2.095 m ²

c) Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung versiegelte Bau-/Verkehrsflächen ca. 24.389 m²

d.h. hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)

GRZ 0,8
Typ A

d) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden des LfU):

Für die überplanten intensiv genutzten Ackerflächen ist Feld **AI** mit einem Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen

- Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise; Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet; (Reduzierungswert 0,1)

ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,1 Punkte zulässig

Gewerbegebiet u. Verkehrsflächen: $24.389 \text{ m}^2 \times 0,5 = 12.194,5 \text{ m}^2$
Gesamtausgleichsverpflichtung **~ 12.195,0 m²**

13.6.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff eines Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung wird komplett außerhalb des Bebauungsplanumgriffes auf einer Teilfläche (TF) der Fl.Nr. 4796 (Gemarkung Gundelfingen a.d. Donau, Stadt Gundelfingen a.d. Donau) nachgewiesen und diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Bei der Fl.Nr. 4796 (TF) handelt es sich hier um eine Maßnahme aus dem Ökokonto. Die ehemalige Kiesabbaufäche wurde vor mindestens 7,5 Jahren rekultiviert bzw. renaturiert. Im nördlichen Teil der Fläche befinden sich neben Wasserflächen mit Flachwasserzonen und einer Steilböschung für Uferschwalben im westlichen und östlichen Bereich auch Gehölzflächen. Im südwestlichen Bereich des Grundstückes, also der Fläche, die im Ökokonto als Ausgleichsmaßnahme für den vorliegenden Bebauungsplan abgebucht werden soll, wurde ein Gewässer mit Flachwasserzonen angelegt sowie eine Feuchtwiese mit Mulden. Ziel der Anlage des Biotopes war die Schaffung eines Nahrungshabitates für z.B. Störche. Entlang des Straßendamms der B 16 befinden sich breite Feldhecken.

Die Durchführung der Maßnahme ist nicht genau bekannt, jedoch mindestens 7,5 Jahre her, sodass hier vom Ausgleichsbedarf eine „ökologische Verzinsung“ für 7,5 Jahre in Abzug gebracht werden kann. Damit reduziert sich die unter Pkt. 13.6.2 ermittelte Gesamtausgleichsverpflichtung wie folgt:

▪ Ausgleichsbedarf für externe Maßnahme	12.195 m ²
▪ Abschlag für 7,5 Jahre (x 3%) = 22,5 %	<u>- 2.744 m²</u>
▪ Verbleibender Ausgleichsbedarf für ext. Maßnahme	9.451 m²

Hinweis: Führt die Stadt vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durch, kommt dies dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zugute, noch bevor Natur und Landschaft durch einen Eingriff beeinträchtigt werden. Zugleich können die neu geschaffenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes bis zur Abbuchung aus dem Ökokonto weiter wachsen. Diese Wirkungen führen gleichsam zu einer „ökologischen Verzinsung“. Unter Berücksichtigung der ökologischen Wertigkeit der Flächen ist ein Abschlag des Ausgleichsbedarfes in der Größenordnung von bis zu 3% pro Jahr, höchstens jedoch ein Gesamtabschlag von 30%, als angemessen anzusehen.

Die ursprünglichen Maßnahmenfläche aus dem Ökokonto Fl.Nr. 4796 (TF) betrug 12.000 m². Von diesem 12.000 m² wurden bereits 475 m² abgebucht (Ausgleich für den Bebauungsplan "Bauernfeld-Ost, 2. Änderung"), sodass für den vorliegenden Bebauungsplan noch 11.525 m² zur Verfügung stehen. Der Eingriff durch den vorliegenden Bebauungsplan „Feldgatterweg“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd II“, der nach der „ökologischen Verzinsung“ eine Ausgleichsverpflichtung in Höhe von 9.451 m² zur Folge hat, kann somit durch die

Maßnahme aus dem Ökokonto vollständig ausgeglichen werden. Im Ökokonto der Stadt Gundelfingen verbleibt nach Abbuch dieses Betrages auf der Fl.Nr. 4796 (TF) damit noch eine Restfläche von 2.074 m², die für künftige Bebauungspläne in Anspruch genommen werden kann.

Um den Biotopwert der Maßnahmenfläche dauerhaft zu erhalten, ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine entsprechende Pflege notwendig und von der Stadt Gundelfingen a.d. Donau, wie folgt aufgeführt, dauerhaft zu veranlassen.

Pflegemaßnahmen:

- Erhalt der Feuchtwiese durch eine einmalige Mahd pro Jahr (Schnittzeitpunkt: frühestens ab dem 20.06), wobei das Mähgut abzufahren ist.
- Gehölzaufwuchs, vor allem auch im nördlichen Randbereich der Maßnahmenfläche, ist zu unterbinden, um die Steilwand für die Uferschwalben nicht zu beschatten.
- Auf Düngung und Pestizideinsatz ist zu verzichten

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

13.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend am bestehenden Industriegebiet im Süden und des Umstandes, dass die Fa. Wölz – die im südlich angrenzenden Industriegebiet ansässig ist – ihren Betrieb erweitern möchte, ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle zweckdienlich. Zudem ist die Fläche bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen als Gewerbegebiet dargestellt.

Eine anderweitige Nutzung wurde hier nicht betrachtet; zumal hier auch nicht jede Nutzungsart möglich ist. So kommt bspw. im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanumgriffes aufgrund der hohen Geruchsstundenhäufigkeiten ($\geq 15\%$ der Jahresstunden), verursacht durch die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle, eine Wohnnutzung nicht in Frage.

13.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013 und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Zudem erfolgte eine Ortsbesichtigung. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden – Ergänzte Fassung – („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) verwendet.

Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

13.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch das Monitoring werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung überwacht, um u.a. erhebliche, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu schaffen.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst dann einsetzen, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind.

Im vorliegenden Fall wurden Pflanzgebote entlang der Erschließungsstraße, im Plangebiet und auf den Baugrundstücken festgesetzt und in der Bilanzierung berücksichtigt. Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die Stadt erstmals ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen und erneut nach 3 Jahren bzw. nach Bedarf durch Ortsbesichtigungen überprüft.

13.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die hauptsächlich ackerbaulich genutzt wird und z.T. bereits bebaut (Wohn- und Gewerbebebauung) ist. Das Planvorhaben findet damit in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund statt. Auch sind keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen oder Ausweisungen in der Umgebung bekannt.

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergab, dass zwar mit Auswirkungen geringer bis hoher Erheblichkeit zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung jedoch nicht entgegen. Bedingt durch die Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanumgriffes (wie z.B. Pflanzung von Bäumen, Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers, Festsetzung von Emissionskontingenten etc.) können die Beeinträchtigung des Biotopotentials, des Wasserhaushalts, des Klimapotentials sowie die Veränderung des Landschaftsbildes durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind. Lediglich die Versiegelung von Boden ist nicht gleichartig ausgleichbar, da keine zu entsiegelnden Flächen zur Verfügung stehen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen verbleibt insb. durch die Versiegelung von Boden noch ein Ausgleichsbedarf, der jedoch außerhalb durch die externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto vollständig kompensiert werden kann.

14 VER- UND ENTSORGUNG

14.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung (einschl. Löschwasser) sowie die Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Heranführen der bestehenden Leitungen, die im Feldgatterweg und in der Industriestraße liegen, an das Plangebiet.

Die Wasserversorgung erfolgt seit Anfang 2001 über die Landeswasserversorgung Stuttgart und ist damit gesichert. Auch die Abwasserentsorgung, die über die nachgerüstete Abwasserreinigungsanlage ARA Gundelfingen erfolgt, ist gesichert.

Im Mittelpunkt des Konzeptes zur Abwasserbeseitigung und Regenwasserbehandlung stehen die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und die Entlastung des Abwassersystems. Die geplanten Betriebe werden über Sammel- oder Einzelpumpwerke an die vorhandene Abwasserdruckleitung angeschlossen. Um den Niederschlag möglichst nahe an seinem Entstehungsort zu puffern oder zu versickern wurden zahlreiche Maßnahmen für eine ökologischen Regenwasserentsorgung getroffen.

14.2 Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung

Da auch die erforderlichen Leitungen für Strom, Gas und Telekommunikation im Feldgatterweg und in der Industriestraße liegen, kann die Versorgung für das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden. Die Stromversorgung erfolgt dabei über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz der EnBW Ostwürttemberg DonauRies Aktiengesellschaft ODR.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

14.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen mehrere unterirdische Kabelleitungen. Neben den Kabelleitungen unterhalb des öffentlichen Straßenraumes auch innerhalb der Flächen die als Gewerbegebiet (GE 1) ausgewiesen werden. Hier verläuft ein 20-kV-Kabel. Das Leitungsrecht ist mit einer Breite von 2 m belegt. Innerhalb dieser Flächen dürfen somit keine baulichen Anlagen erstellt, keine leitungsgefährdenden Vorrichtungen vorgenommen und keine Anpflanzungen und Anlagen gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Leitung beeinträchtigt oder gefährdet bzw. die Befahr- oder Begehbarkeit der Fläche eingeschränkt oder behindert wird. Somit wird gewährleistet, dass die Leitungstrassierung jederzeit für den Leitungsträger zugänglich ist.

15 ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. 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. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch die Grundstückszuschnitte und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind bei der Ausrichtung der Dach-

flächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten für solare Gewinne gesorgt werden. Solare Gewinne lassen sich aber auch ebenso bei der Errichtung von kompakten Baukörpern und der Zulässigkeit von Flachdächern, auf denen Photovoltaikanlagen aufgeständert werden können, erzielen; dies lässt sich besonders gut bei gewerblichen Bauten realisieren.

Solarenergie

Die Stadt Gundelfingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung mit ca. 1150 bis 1164 kWh/m² im Mittelfeld. Die Sonnenscheindauer beträgt im Jahresmittel zwischen 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr. Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Im Umfeld des Geltungsbereiches wird bereits Sonnenenergie genutzt; so befinden sich auf den Dächern einiger Gebäude der umliegenden Grundstücken Photovoltaikanlagen.

Auch innerhalb des Planungsgebietes lässt sich durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen die Sonnenenergie nutzen. Unter anderem kann durch die Orientierung der größeren Gebäudefläche nach Süden der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, so dass Heiz- und Stromenergie eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

16 KULTUR- UND SACHGÜTER

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals „Körpergräber des frühen Mittelalters“ mit der Denkmal-Nr. D-7-7428-0412, dass sich über die Fl.Nrn. 780/2; 3021; 3022; 3022/3; 3023; 3027; 3614; 3615; 3616; 3617/2; 3618/1; 3621/1; 3640/4; 3640/7; 3640/8; 3640/8; 3640/9; 3640/10; 3640/11 (Gmkg. Gundelfingen) erstreckt (siehe Planzeichnung).

Damit ist das Vorkommen von archäologischen Funden im Bebauungsplanumgriff grundsätzlich möglich. Aus diesem Grund wird auf die Satzung Pkt. E „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (E 8) hingewiesen.

17 ALTLASTEN

Für das Plangebiet wurden von der Bodenschutz- und Altlastenbehörde mehrere Altlastenverdachtsflächen aufgezeichnet. Die Historische Erkundung der Verdachtsflächen vom 25.09.2012 und vom 17.06.2013 haben folgende Ergebnisse erbracht:

- Fl.Nr. 3640/11, Gmkg. Gundelfingen:
Nach Angaben der Stadt Gundelfingen wurde der auf dem Luftbild als genutzte Fläche erkennbare Bereich des städtischen Grundstückes Flst. Nr. 3640/11 von der Stadt als Humuslagerplatz verwendet. Weitere Nutzungen erfolgten nicht. Hinweise auf den Verdacht einer Altlast bzw. Bodenveränderung haben sich somit nicht ergeben.
- Fl.Nr. 3726 und 3723, Gmkg. Gundelfingen:
Das Ing. Büro Intergeo hat den Altlastenverdacht auf dem Grundstück der heutigen Tankstelle nicht bestätigt. Der auf dem Luftbild erkennbare Nutzungsbereich ist mit den Aushubarbeiten zur Errichtung der Tankstelle nach Aussage eines Zeitzeugen, zu erklären.
- Fl.Nr. 3585 – nördlicher Bereich (früher 3608/5) „Alte Bahntrasse Gundelfingen-Sontheim“, Gmkg. Gundelfingen:
Nach den Historischen Erkundungen des Ing. Büro Intergeo befand sich auf dieser Fläche in der Zeit von 1905 bis 1959 die Bahnlinie Gundelfingen – Sontheim. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in diesem Bereich keine Verfüllungen bzw. Kiesausbeute stattgefunden haben. Die Gleise sowie das Gleisbett wurden nach Stilllegung der Bahnstrecke vollständig entfernt. Hinweise auf das Vorliegen einer Altlast haben sich nicht bestätigt.
Das WWA Donauwörth hat im Hinblick auf die Untersuchung keine weiteren Erkundungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gefordert. Auch die Gesundheitsbehörde hat aufgrund der oben genannten Feststellung (keine Verfüllungen, Entfernung der Gleisanlagen) und der künftigen Nutzung als Gewerbefläche (Versorgungsleitungen) keine zusätzlichen Maßnahmen für den Pfad Boden-Mensch bzw. Boden-Luft-Mensch auferlegt.
- Fl.Nr. 3585 – südlicher Bereich (früher 3585/1) „Teilfläche Parkplatz Firmengelände Fa. Wölz“, Gmkg. Gundelfingen:
Das Ing. Büro Intergeo hat im Gutachten vom 17.06.2013, nach Auswertung der Zeitzeugenaussagen und Akten nachgewiesen, dass sich für das betreffende Areal kein Hinweis für eine schädliche Bodenveränderung ergeben hat und sich kein weiterer Handlungsbedarf ableiten lässt. Das WWA Donauwörth und die Gesundheitsbehörde stimmen dieser Beurteilung zu. Weitere Maßnahmen wurden nicht gefordert.

Somit liegen im Bereich des Bebauungsplanumgriffes keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen vor.

Das unmittelbar angrenzende Gelände östlich des Feldgatterweges (Fl.Nr. 3027; außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) hingegen wurde vor 20

Jahren aufgefüllt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Diese Auffüllung ist nicht im Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen-Kataster enthalten. Für das o.g. Flurstück wurde im Jahr 1994 eine orientierende Altlastenerkundung vom Büro Waschek durchgeführt. Unter der Mutterbodenschicht befindet sich eine Auffüllung bis in Tiefen zwischen 2,65 bis 3,90 m. Die Auffüllung besteht überwiegend aus nicht-bindigem und bindigem Erdstoff, in dem Holz, Beton und Ziegelreste eingelagert sind. Die Untersuchung hat keine Angaben über den Anteil von Holz und hausmüllähnlichen Abfällen in den Auffüllungen getroffen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist kein Altlastverdacht für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser gegeben.

Zur Abklärung hinsichtlich evtl. Auswirkungen auf die angrenzenden Bereiche des „Feldgatterweges“ sowie auf die benachbarte Wohnbebauung wurde die Untersuchung der Bodenluft durch einen für Bodenschutz und Altlasten zugelassenen Sachverständigen durchgeführt. Nach den Ergebnissen des Ing. Büro Intergeo vom 25.09.2012 konnte der Altlastenverdacht für den Wirkungspfad Boden-Luft-Mensch ausgeräumt werden. Somit sind weitere Untersuchungen, nach Auskunft der Gesundheitsbehörde, nicht erforderlich.

Dennoch ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldgatterweg“ bei Erdarbeiten (z.B. Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen) oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund darauf zu achten, ob künstliche Auffüllungen, Ablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend das Landratsamt Dillingen einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Die Maßnahmen dürfen erst nach fachlicher Beurteilung fortgeführt werden.

18 FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	30.009 m²
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewerbegebiet <i>davon: überbaubare Grundstücksfläche</i> ▪ Industriegebiet <i>davon: überbaubare Grundstücksfläche</i> ▪ Öffentliche Grünflächen ▪ Verkehrsflächen 	<p>25.984 m² <i>21.530 m²</i></p> <p>2.650 m² <i>2.596 m²</i></p> <p>25 m²</p> <p>1.351 m²</p>
Ausgleichfläche (außerhalb des Geltungsbereiches)	9.451 m²