



**Stadt
Gundelfingen a.d.Donau
Bebauungsplan
"Basteistraße Nord"**

Planstand: 28.07.2016,
geändert am 26.01.2017,
geändert am 06.04.2017,
redaktionell geändert am
01.06.2017,
Satzungsbeschluss am 01.06.2017

blatter • burger GbR
Ingo Blatter
Dipl.Ing.FH – Architekt +
Stadtplaner ByAK BDB
Hauptstraße 43
89423 Gundelfingen

Fon: 09073 | 92 10 58-0
Fax: 09073 | 92 10 58-6
info@blatterburger.de
www.blatterburger.de

Andreas Görgens
Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftarchitekt ByAK
Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 35

Inhalt

Verfahrensvermerke	Seite 3
Rechtsgrundlagen	Seite 5
Satzung	
Bestandteile	Seite 6
Geltungsbereich	Seite 6
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	Seite 7
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	Seite 13
Hinweise und Empfehlungen	Seite 16
In-Kraft-Treten der Satzung	Seite 20
Begründung	
Anlass der Planung	Seite 21
Wesentliche Ziele der Planung	Seite 21
Geltungsbereich und Plangebiet	Seite 21
Planungsrechtliche Grundlagen	Seite 22
Nutzungs- und Baukonzept	Seite 22
Erschließung	Seite 23
Festsetzungskonzept Bebauung	Seite 24
Denkmalschutz	Seite 27
Flächenbilanz	Seite 27
Maßnahmen der Bodenordnung	Seite 27
Kosten	Seite 28
Grünordnung	Seite 28
Schutzgebiete	Seite 29
Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs	Seite 29
UVP SUP-Pflicht	Seite 30
Umweltprüfung (UP) und Umweltbericht	Seite 30
Baugrund Altlasten	Seite 30

Anlagen zur Begründung

1. Umweltbericht mit Eingriffs-|Ausgleichsbilanzierung (21.07.2016, geändert am 26.01.2017)
2. Bodengutachten des Sachverständigen Norbert Erhardt-Süß vom 06.03.2017 (mit Anlagen)
3. Bodengutachten des Sachverständigen Norbert Erhardt-Süß vom 29.05.2017 (mit Anlagen)
4. Zusammenfassende Erklärung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau hat in der Sitzung vom 28.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Basteistraße Nord“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2016 hat in der Zeit vom 25.08.2016 bis 26.09.2016 stattgefunden (§ 3 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2016 hat in der Zeit vom 25.08.2016 bis 26.09.2016 stattgefunden (§ 4 (1) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2016, geändert am 26.01.2017, geändert am 06.04.2017, hat in der Zeit vom 19.04.2017 bis 19.05.2017 stattgefunden (§ 4 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2016, geändert am 26.01.2017, geändert am 06.04.2017, ist in der Zeit vom 19.04.2017 bis 19.05.2017 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

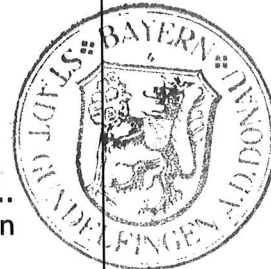


Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.06.2017 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.07.2016, geändert am 26.01.2017, geändert am 06.04.2017; redaktionell geändert am 01.06.2017, als Satzung beschlossen (§ 10 (1) BauGB).

Gundelfingen a.d.Donau,
den 04.08.2017.....

.....
Gruß, 1. Bürgermeisterin



Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist am 08.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§ 10 (3) BauGB). Er wird mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gundelfingen a.d.Donau,
den 09.08.2017.....

.....
Gruß, 1. Bürgermeisterin





Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
- in den jeweils geltenden Fassungen -	
sowie	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO



Satzung

Die Stadt Gundelfingen a.d.Donau, Landkreis Dillingen a.d.Donau, erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 BauGB, der BauNVO, des Art. 81 BayBO, des Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO, in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan „Basteistraße Nord“

als Satzung.

1 Bestandteile

Der Bebauungsplan „**Basteistraße Nord**“ besteht aus der Planzeichnung des Büros blatter • burger GbR, 89423 Gundelfingen, Ingo Blatter, Dipl.Ing. FH Architekt und Stadtplaner BYAK BDB, 89423 Gundelfingen und Andreas Görgens, Dipl.Ing. (TU), Freier Landschaftsarchitekt, Scoranweg3, 89415 Lauingen, in der Fassung vom 28.07.2016, geändert am 26.01.2017, geändert am 06.04.2017, redaktionell geändert am 01.06.2017, und aus dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1879, 1879|2 (Teilfläche), 1879|5 (Teilfl.), 2171 (Teilfl.) sowie 1852 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Gundelfingen, und ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 28.07.2016, geändert am 26.01.2017, geändert am 06.04.2017, redaktionell geändert am 01.06.2017.



3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3.1.1.1 Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3.1.2 Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

3.1.3 **WA 3** (§ 1 (10) BauNVO):

Im Bereich des WA 3 sind der Erhalt und die Erneuerung der Gebäude der ehemaligen Baumschule (Wohn- und Betriebsgebäude) zulässig. Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, soweit hierdurch die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich gestört wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO

3.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Grundflächenzahl 0,35 (GRZ, als Obergrenze)

zudem für Hauptgebäude:
Grundfläche
200 m² bei Einzelhäusern
100 m² bei Doppelhäusern
je Hauptgebäude (GR, als Obergrenze)

3.2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

0,5 (GFZ, als Obergrenze)

3.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2 (VG, als Höchstmaß)



3.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe

Wandhöhe ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zur Schnittkante der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand

WA 1 und WA 3: Wandhöhe 5,0 – 6,5 m
(als Mindest- und Höchstmaß)

WA 2: Wandhöhe 6,5 m
(als Höchstmaß)

Die zulässige Wandhöhe gilt auch für Zwerch- und Quergiebel.

Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt die höchst zulässige Wandhöhe auch für die firstseitige Außenwand.

Gesamthöhe

Gesamthöhe einschließlich Dach ist das Maß von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum oberen Abschluss des Daches

Gesamthöhe einschließlich Dach: 11,0 m
(als Höchstmaß)

3.2.5 Höhe baulicher Anlagen: Garagen und Nebenanlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe: 3,5 m (als Höchstmaß)

Gesamthöhe einschließlich Dach: 7,0 m (als Höchstmaß)

Hinweis: Abstandsflächen nach BayBO sind zu beachten (siehe Nr. 3.6)!

3.3 Höhenlage der Gebäude | Geländeoberfläche § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß:
höchstens 0,5 m über Straßenrand

Bezugspunkt ist die Oberkante Straßenrand der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Geplante (festgesetzte) Geländeoberfläche ist die Oberkante Straßenrand an der jeweils zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße.



3.4 **Bauweise**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.5 **Überbaubare Grundstücksfläche**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der Flächen für Garagen errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, sind zur Erschließungsstraße hin nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, im Übrigen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.6 **Abstandsflächen**

§ 9 (1) Nr. 2a BauGB

Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der BayBO.

3.7 **Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind höchstens vier Wohnungen zulässig.

3.8 **Sichtdreiecke**

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden (außer Zäunen). Anpflanzungen aller Art, Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,90 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben.



3.9 **Versickerung von Niederschlagswasser**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Niederschlagswasser soll über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

Das oberirdische Ableiten von Niederschlagswasser auf öffentliche Straßen ist untersagt. Entsprechende bauliche Maßnahmen (Entwässerungsrinnen, Gefälle etc.) bei den Stellplätzen und Zufahrten sind vorzusehen. Der alleinige Einbau von sickerungsfähigem Pflaster ist nicht ausreichend.

3.10 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Herstellung und Entwicklung Ausgleichsfläche A-1: Maßnahme mit dem Schwerpunkt Naturhaushalt „Anlage | Entwicklung von 1-2 mähdigem Extensivgrünland + Streuobst – festgesetzter Grünstreifen Ost“ (beschrieben in Anlage 1: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

3.11 **Baumpflanzungen**

§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB

Zur Einbindung nach Planzeichen und Text festgesetzter Gehölze sind standortgerechte Arten zu verwenden.

3.11.1 Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf öffentlichen Grünflächen sind Laubbäume mit aufrechter bis säulenförmiger Krone [max. mittelkronige Bäume II. Ordnung] als Hochstamm aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Für gebietsheimische Herkünfte der Pflanzware ist Sorge zu tragen.

Als Anfahrschutz und Anwuchshilfe ist ein Pfahldreibock im Zuge der Pflanzung vorzusehen.

Artenempfehlung Laubbäume

Ulmus-Hybride 'Columella'	Säulen-Ulme
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Säulen-Ulme
Ulmus x hollandica 'Lobel'	Säulen-Ulme



Von Standorten der festgesetzten Bäume kann in begründeten Fällen in geringem Umfang abgewichen werden.

3.11.2 Einzelbäume auf privaten Grünflächen (Grünstreifen und Ausgleichsfläche)

Für die mit Pflanzgebot belegten Einzelbäume auf privaten Grünflächen in Grünstreifen und Ausgleichsfläche sind regionaltypische und standortgerechte Obstgehölze [mittelkronige Bäume II. Ordnung] als Hochstamm zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 10-14 cm vorzusehen.

Als Anwuchshilfe wird der Einbau von Pfahldreiböcken im Zuge der Pflanzung gefordert.

Artenempfehlung Obstgehölze

Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus domestica	Speierling
Apfel ‚Bittenfelder‘	
Apfel ‚Brettacher‘	
Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘	
Apfel ‚Hauxapfel‘	
Apfel ‚Jakob Fischer‘	
Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘	
Apfel ‚Rote Sternrenette‘	
Birne ‚Gelbmöstler‘	
Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘	

und Arten|Sorten der Liste Streuobst LK Dillingen

3.11.3 Flächenhafte Anpflanzung auf privaten Grünflächen (Grünstreifen)

Die zur flächenhaften Anpflanzung gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Für gebietsheimische Herkünfte der Pflanzware ist Sorge zu tragen. Das Verhältnis „Strauch | höhere Gehölze“ sollte 5:1 sein.

Die Anpflanzung Grünstreifen ist mindestens in dreireihiger Formung anzulegen. Die Zusammenstellung der Gehölze hat in alternierend höhensilhouettenhafter Abfolge zu erfolgen.

Pro Parzellenlinie ist eine mindestens 80%-ige Pflanzsituation in linearen Projektionen auf 3 m Breite zu gewährleisten.



Artenempfehlung zur flächenhaften Anpflanzung

höhere Gehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

3.11.4 Anpflanzung auf nicht überbauten privaten Grundstücksflächen

Bei Neubauten sind pro 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als regionaltypisches und standortgerechte Obstgehölz per Hochstamm zu verwenden. Es sind Pflanzen mit Wurzelballen und einem Mindeststammumfang von 10-14 cm vorzusehen.

Artenempfehlung Obstgehölze

Apfel ‚Bittenfelder‘
 Apfel ‚Brettacher‘
 Apfel ‚Börtlinger Weinapfel‘
 Apfel ‚Hauxapfel‘
 Apfel ‚Jakob Fischer‘
 Apfel ‚Kaiser Wilhelm‘
 Apfel ‚Rote Sternrenette‘
 Birne ‚Gelbmöstler‘
 Birne ‚Schweizer Wasserbirne‘

3.12 **Pflege | Unterhaltung** § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB

Es sind Bäume und Sträucher gemäß Nr. 3.11 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.



Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind die festgesetzten Gehölzarten und Mindestqualitäten zu verwenden.

3.13 **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke bis zu einer Höhe von 20 cm (z.B. Randsteinunterbauungen) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

4 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

4.1 **Gestaltung baulicher Anlagen** Art. 81 (1) Nr. 1 BayBO

4.1.1 Zulässige Dachformen und Dachneigungen (für Hauptdächer)

WA 1 + WA 3:

- Satteldächer: DN 15° - 35°
- Walm-, Zelt-, Pultdächer: DN 15° - 35°

WA 2:

- Satteldächer: DN 0° - 45°
- Walm-, Zelt-, Pult, Flachdächer: DN 0° - 35°

Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis höchstens zur Dachneigung des Hauptdaches zulässig.

4.1.2 Bei zweiseitig geneigten Pultdächern darf der Höhenversatz zwischen den beiden Firsten höchstens 1,30 m betragen. Der Versatz muss im mittleren Drittel der Gebäudetiefe liegen.

4.1.3 **WA 1 + WA 3:**

Hauptfirstrichtung bzw. Gebäuderichtung (Gebäudeseite mit der größten Gesamtlänge) entsprechend Planeintrag;
Abweichungen bis zu 10° sind zulässig.



4.1.4 **WA 1+ WA 3:**

In der nördlichen Baureihe müssen alle Hauptgebäude zum nördlichen Ortsrand hin geneigte Dächer haben. Diese Dächer müssen sich über die gesamte Hausbreite erstrecken und mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe bedecken (waagrecht gemessen).

4.1.5 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Die Summe ihrer Breiten darf die Hälfte der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten. Sie müssen zu den seitlichen und unteren Dachrändern einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

4.1.6 Grelle und leuchtende Farben und Materialien für sind für Außenfassaden und Dächer nicht zulässig. Dacheindeckungen geneigter Dächer ($DN > 2^\circ$) sind in roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Für untergeordnete Dachflächen und Nebenanlagen (Carports, Terrassenüberdachungen o.ä.) sind auch transparente Dacheindeckungen zulässig (z.B. Glas, Doppelstegplatten, Lichtplatten).

4.2 **Stellplätze**

Art. 81 (1) Nr. 4 BayBO

Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Für Wohnungen mit mehr als 70 m² Wohnfläche sind jeweils mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

Für Häuser mit bis zu zwei Wohnungen gilt:

Sind je Grundstück insgesamt mehr als zwei Stellplätze erforderlich, können der dritte und vierte notwendige Stellplätze auch als „gefangene“ Stellplätze ausgebildet werden.

Vor Garagen ist zu öffentlichen Erschließungsstraßen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten.



4.3 **Gestaltung von Gehwegen und Stellplätzen**

Art. 81 (1) Nrn. 4 und 5 BayBO

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und Stellplätze vorrangig in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Verwendung von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenlamellensteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit groben Fugen etc.).

Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindern (Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung etc.) sind unzulässig.

4.4 **Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und als solche dauerhaft zu erhalten.

Sie sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Baumpflanzungen sind entsprechend Nr. 3.11 vorzunehmen.

4.5 **Aufschüttungen | Abgrabungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Abgrabungen sowie Aufschüttungen mehr als 50 cm gegenüber der geplanten (festgesetzten) Geländeoberfläche nach Nr. 3.3 sind grundsätzlich nicht zulässig.

4.6 **Einfriedungen**

Art. 81 (1) Nr. 5 BayBO

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m ab Oberkante angrenzender Straße, Gehweg oder Gelände zulässig.

Bepflanzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft auf eine Höhe von höchstens 1,30 m zu unterhalten.



5 Hinweise und Empfehlungen

5.1 Bodendenkmäler

Für die Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.

5.3 Regenerative Energien

Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.

5.4 Wassernutzung

Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte alternativ zur Versickerung in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

5.5 Grund- und Oberflächenwasser

Der mittlere Grundwasserstand liegt nach den Übersichtskartenwerken bei ca. 5 m unter OK-Gelände. Durch Anlage von Schürfgruben oder Bohrungen sollte ggf. die genaue Lage des Grundwasserspiegels ermittelt werden.

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand.

Durch die Einzelbauvorhaben kann daher je nach Einbindungstiefe auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für Dritte entstehen. Es wird vorgeschlagen, hierzu erforderlichenfalls ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Diese sind mit dem WWA Donauwörth abzustimmen. Auf die Notwendigkeit vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.



Es wird empfohlen bei Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Bei tiefen Bauwerkseingriffen sind

- die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) zu berücksichtigen
- Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel erforderlich

Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz – WHG -). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 Bayerische Wassergesetz (BayWG) einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfrei Gewässerbenutzung vorliegt.

Befristete Grundwasserabsenkungen in der Bauphase sind möglich, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Ferner sind die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von den Keller- und Tiefgaragen-einbauten ausgehen, durch geeignete Grundwasser-Umleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Filterkiesmänteln und dgl.). Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen sind erlaubt, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a.D. zu beantragen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sickerfähigkeit des Bodens zunächst durch eine Baugrunduntersuchung festzustellen ist.



Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht. Ansonsten wäre beim Landratsamt rechtzeitig eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-| Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Einsatz von Wärmepumpen:

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen bzw. Erdwärmesondensysteme geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die Begutachtung erfolgt durch private Sachverständige der Wasserwirtschaft.

5.6 **Altlasten**

Sollte bei den Baumaßnahmen altlastenverdächtiger Bodenaushub, Abbruchmaterial oder sonstige Abfallablagerungen angetroffen werden, sind die zuständigen Behörden gem. BbodSchG i.V. BbodSchV und BayBodSchG umgehend zu benachrichtigen.

Das Material des Feldweges ist separat aufzunehmen und seitlich als Bodenmiete zu lagern. Im Anschluss ist das Haufwerk zu beproben und entsprechende Deklarationsanalysen durchzuführen. Folgende Vorgaben sind hier einzuhalten: Entnahme von Mischproben aus Haufwerken zur Deklarationsanalytik für die Entsorgung bzw. Verwertung - Beprobung von Segmenten und Erstellung von Mischproben nach LAGA PN98 bzw. gemäß Deponie Info 3 (LfU Bayern 2015) bzw. Beprobung von Boden- und Bauschutthaufwerken (LfU April 2016). Eine Aushubüberwachung insbesondere der Verfüllungen im Bereich des Feldweges wird angeraten.



Wegen der vmtl. natürlichen Hintergrundbelastung mit Werten knapp über Z0 nach LAGA bzw. Eckpunktepapier ist auch für alle restlichen Aushubmassen analog zu verfahren. Ohne Deklarationsanalyse darf kein Bodenmaterial abgefahren werden, außer es wird in Absprache mit den zuständigen Behörden ein entsprechend geeignetes Zwischenlager zur Verfügung gestellt. Der Bodenaushub sollte chargenweise (500 m³) seitlich gelagert und entsprechend der Merkblätter beprobt und analysiert werden. Wegen der Nutzung als Gärtnerei sollte der Analysenumfang grundsätzlich um die PBSM erweitert werden.

Von den Baugrubensohlen sollten vor der Bebauung oder Verfüllung Beweissicherungsproben entnommen werden und auf auffällige Parameter, die im Rahmen der Haufwerksentsorgung gefunden wurden, analysiert werden; auf die Vertreter der PAK sollte jede Baugrubensohle untersucht werden.

Für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze ist die Vorgabe zu beachten, dass in der von Nutzpflanzen nutzbaren Hauptwurzelzone von 0-60 cm und in den zukünftig für gartenbaulichen Nutzungen verwendeten Bereichen die Prüf- und Maßnahmenwerte unterteilt in die beiden Schichten 0-30 cm und 30-60 cm nach Anhang 2.2. der BBodSchV unterschritten werden müssen.

5.7 **Empfehlungen zu den Pflanzgeboten**

Pflanzgüte und Verfahren nach DIN 18916
Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten und FLL → Bereiche Landschaft.
Sicherstellung des Pflanzraumes: Für Bäume das 1,5-fache des Ballendurchmessers. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, pflegen und vor Schädigung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind art- und qualitätsgleich zu ersetzen.

5.8 **Empfehlungen und allgemeine Hinweise**

5.8.1 Zur Vermeidung anlagenbedingter Bodenbeeinträchtigung ist bei allen Baumaßnahmen der Oberboden nach Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen.

5.8.2 Zur Verhinderung von Schadstoffeinträgen in den Grundwasserleiter sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
Zur Minimierung baubedingter Bodenverdichtungen sind die verdichteten Bereiche nach Abschluss der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu lockern.



- 5.8.3 Zur Verbesserung der wasserhaushaltlichen Bilanz sind örtliche Retentionsmaßnahmen einzubinden.
- 5.8.4 Die zulässigen baulichen Anlagen in der Fläche sind durch Eingrünung wirkungsvoll in die Landschaft einzubinden.
- 5.8.5 Die zulässigen baulichen Anlagen können zur Verringerung der Versiegelung mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden.
- 5.8.6 Wenn möglich soll der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt werden.
- 5.8.7 Dachbegrünung ist mit einer gebietsheimischen Kräuteransaat (100 % Kräuteranteil) 2 g|m² und 25 g|m² Sedumsprossen auszuführen.
- 5.8.8 Die Befestigung der zulässigen Wege und Zufahrten innerhalb der privaten Fläche darf nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen (Rasensteine, Rasenpflaster, Drännpflaster oder gleichwertig). Wasserundurchlässiges Material ohne wasserdurchlässige Abstandsfuge oder gleichwertig ist unzulässig.
- 5.8.9 Die Stellplätze der erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in Form begrünter Pflasterbauweise vorzusehen.

6 In-Kraft-Treten der Satzung

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Plan aufgestellt:

Gundelfingen, Lauingen,
28.07.2016, geändert am 26.01.2017, geändert am
06.04.2017, redaktionell geändert am 01.06.2017

blatter • burger
Büro für Hochbau, Städtebau und Projektmanagement

Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt

Begründung

Anlass der Planung

Die Stadt Gundelfingen a.d.Donau beabsichtigt, im Bereich „Basteistraße Nord“ Wohngebietsflächen auszuweisen. Anlass ist der Wunsch und die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in Gundelfingen, dem die Stadt Gundelfingen nachkommen möchte.

Wesentliche Ziele der Planung

- Kurzfristige Ausweisung eines zentrumsnahen Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Ortsentwicklung im unmittelbaren Anschluss an vorhandenes Siedlungsgebiet (teils als Baulückenfüllung)
- Angebot verschiedener Gebäudetypen

Geltungsbereich und Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1879, 1879|2 (Teilfläche), 1879|5 (Teilfl.), 2171 (Teilfl.) sowie 1852 (Teilfl.), jeweils Gemarkung Gundelfingen.

Der Geltungsbereich ist auf die für die geordnete städtebauliche Entwicklung und die erforderlichen Ausgleichsflächen begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage etwa 1.000 m nördlich der Altstadt am Rande eines Wohngebietes aus den 1960er|1970er Jahren. Der südliche Teil wurde als Baumschule genutzt, lag zuletzt jedoch brach. Der nördliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt.

Im fußläufig erreichbaren Umkreis (ca. 1 km) finden sich Schulen, Kindergarten und –krippen, Sporteinrichtungen, Kirchen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das Plangebiet liegt in ebenem Gelände der Donauhochebene. Im Süden befindet sich die Wohnbebauung der Rosenstraße, im Osten die Basteistraße. An der Südostecke des Planbereichs befindet sich bereits ein Einfamilienwohnhaus. Im Westen schließt das Gebiet mit den Gebäuden der ehemaligen Baumschule an die Haunsheimer Straße an. Im Norden grenzen schließlich landwirtschaftliche Flächen im Übergang zur freien Landschaft an.

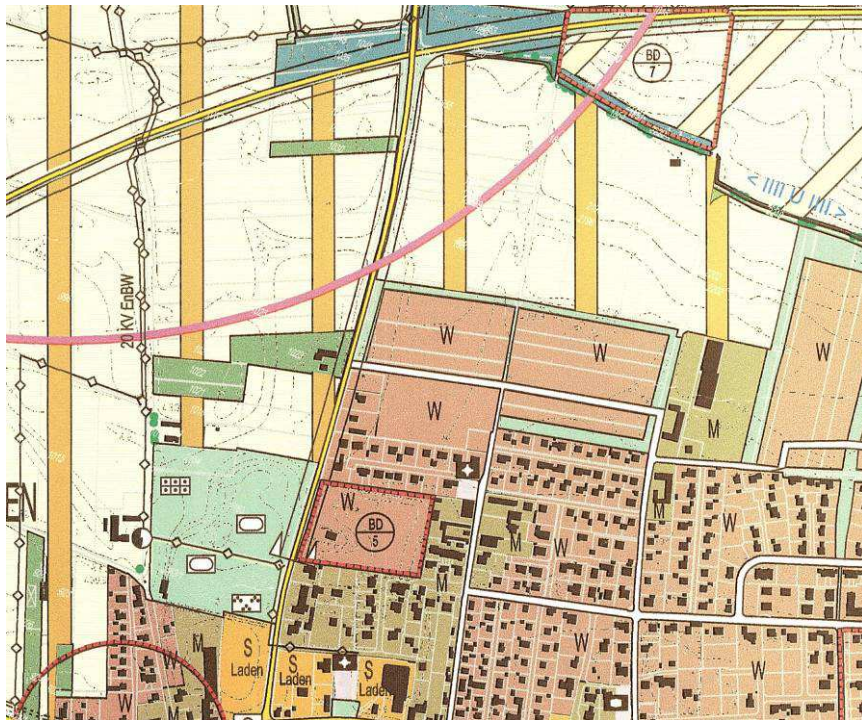
Der Geltungsbereich schließt neben den neu zu bebauenden Flächen (WA 1 und WA 2) auch die Gebäude der ehemaligen Baumschule ein (WA 3), bei denen es sich bislang um baurechtlichen Außenbereich handelt. Dadurch kann auch für

diesen Bereich eine dauerhaft gesicherte Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die Stadt Gundelfingen hat für die Neubebauung auch alternative Standorte untersucht, die jedoch derzeit (noch) nicht weiter entwickelt werden können. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich im Umweltbericht (Anlage 1).

Planungsrechtliche Grundlagen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gundelfingen sind für das Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Maßstab 1:10.000

Nutzungs- und Baukonzept

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebietes (§ 4 BauNVO) entwickelt werden. Dabei sollen im Wesentlichen Einfamilien-Wohnhäuser realisiert werden.

Es sollen jedoch auch kleinere Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, wie sie auch in der Rosenstraße zu finden sind.



Städtebaulicher Entwurf ohne Maßstab

Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt vom Osten her über die Basteistraße.

Innerhalb des Plangebietes wird eine neue Straße errichtet, über die die einzelnen Bauparzellen erreichbar sind.

Im Westen mündet die neue Straße in einen Wendehammer, der entsprechend RaSt06 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

Die beiden westlichen Parzellen P 14 und P 15 werden wie bisher über die Haunsheimer Straße erreicht, die leitungsgebundene Erschließung erfolgt jedoch über die neue Straße von Osten her. Innerhalb des Bereiches WA 3 sind hierzu gegebenenfalls privatrechtliche Sicherungen notwendig, falls der Bereich entsprechend parzelliert wird. Andernfalls müsste auch hier eine Anbindung über die Haunheimer Straße erfolgen.

Neben einer asphaltierten Fahrbahn soll bei der neuen Straße ein Randstreifen realisiert werden, der neben Parkplätzen auch die Versickerung des Oberflächenwassers (Straße) sowie die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum ermöglicht. Die genaue Ausformung des Straßenquerschnitts erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Verbindung zur Haunsheimer Straße ist nicht vorgesehen. Zum Einen soll keine unerwünschte Abkürzung von der Haunsheimer Straße durch die Wohngebiete bis zum Gebiet



„Innerer Bühl“ (Richtung Gundelfingen Ost) geschaffen werden. Die Erschließungsanlagen sollen durch einen privaten Wohnungsbauunternehmer hergestellt und anschließend von der Stadt Gundelfingen übernommen werden. Grundlage hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Unternehmer.

Für die leitungsgebundene medientechnische Erschließung gelten die Ausführungen analog. Das Niederschlagswasser aus den Baugrundstücken soll – soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen – nicht dem öffentlichen Abwasserkanal zugeführt, sondern versickert werden.

Festsetzungskonzept Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Da die Flächen vor allem dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden sollen, werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausdrücklich nicht zugelassen. So werden Konflikte – auch mit der in großen Teilen ebenfalls mit Wohnhäusern besetzten – Umgebung vermieden.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 als Obergrenze bestimmt. Für Hauptgebäude wird zusätzlich eine Grundfläche (GR) von höchstens 200 m² je Einzelhaus bzw. 100 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt. Maßgeblich bei GRZ und GR ist jeweils der zuerst erreichte Wert, auch wenn der andere Wert dann nicht vollständig ausgeschöpft werden kann.

Für Garagen und Nebenanlagen können die Werte im Rahmen des § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Die Begrenzung der GRZ auf 0,35 kann bei der Ausgleichsflächenberechnung berücksichtigt werden.

Zugleich wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,5 festgesetzt. Darüber hinaus werden maximale Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhen) festgesetzt.

Durch die Kombination von GRZ, GR, GFZ und Gebäudehöhen wird zum Einen die Größe der einzelnen Gebäude unabhängig von der Grundstücksfläche auf ein für das Gebiet verträgliches Maß begrenzt. Zum Anderen wird aber auch eine zu hohe Dichte bei sehr kleinen Grundstückszuschnitten vermieden (GFZ).

Auf die Forderung nach Mindest- oder Höchstgrößen für die Baugrundstücke kann dadurch im Sinne höherer Flexibilität verzichtet werden, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zu beeinträchtigen.

Fläche Grundstück	zulässige GR (GRZ 0,35, max. 200 m ² GR)	resultierende GFZ (II VG)
610 m ²	153 m ²	0,50
730 m ²	183 m ²	0,50
770 m ²	193 m ²	0,50
825 m ²	200 m ²	0,48
915 m ²	200 m ²	0,44
1.050 m ²	200 m ²	0,38

Beispiele für das Maß der baulichen Nutzung für Hauptgebäude
(ohne Berücksichtigung Terrassen)

Um zum Ortsrand hin eine einheitlichere Gestaltung der Gebäude zu erreichen, wird im WA 1 und im WA 3 auch eine Mindestwandhöhe gefordert. Diese entspricht zweigeschossigen Gebäuden, wie sie auch in der Rosenstraße bereits zu finden sind.

Dieser einheitlicheren Gestaltung dienen auch die Festsetzungen zur Dachgestaltung für das WA 1 und im WA 3.

Die südliche (innere) Baureihe kann dagegen freier gestaltet werden. Deshalb gibt es hier nur Höchstmaße für die Wandhöhen.

Sonstige Festsetzungen für Gebäude

Für das Plangebiet wird entsprechend der Umgebung die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

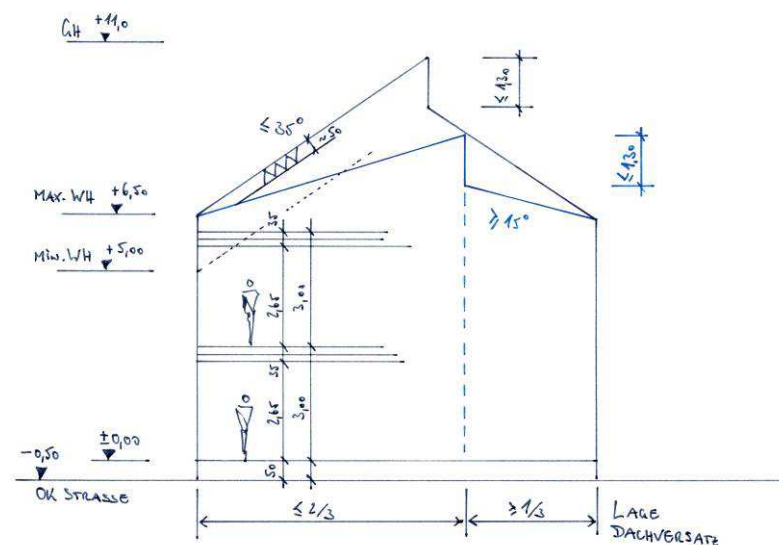
Neben Ein- und Zweifamilienhäusern können auch kleinere Mehrfamilienhäuser realisiert werden (maximal 4 Wohneinheiten). Auch in der Rosenstraße sind bereits MFH vorhanden. Wegen der Begrenzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche wird es sich hierbei jedoch nur um kleinere Gebäude handeln.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ergibt sich durch einen kleinen Vorgartenbereich zur Straße sowie den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken entsprechend bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregeln.

Garagen dürfen nur innerhalb der hierfür ausreichend groß bemessenen Baugrenzen sowie noch in den beiden „Flächen für Garagen“ errichtet werden. Sonstige Nebengebäude dürfen zur Straße hin nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, im Übrigen auch außerhalb.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen (Wand- und Gesamthöhe einschließlich Dach, Höhenlage Fußboden Erdgeschoss) ermöglicht ein- oder zweigeschossige Gebäude, die sich auch bei unterschiedlichen Gebäudebreiten und Dachneigungen in ihrer Gesamtmasse in die Umgebung eingliedern. Für Garagen und Nebengebäude sind entsprechend geringere Höhen zulässig. Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung sind dabei zu beachten.

Zum Ortsrand hin soll die Gestaltung der Gebäude jedoch einheitlicher sein. Deshalb wird nicht nur eine Mindestwandhöhe gefordert, sondern auch weitere Festsetzungen zu den Dachformen getroffen. Insbesondere sollen zur freien Landschaft hin geneigte Dächer realisiert werden. Um hier auch ausreichend große Dachflächen sicher zu stellen, muss die Dachneigung über die gesamte Gebäudebreite vorhanden sein. Außerdem müssen sie mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe bedecken. Damit die Dachflächen auch zum Ortsrand hin ausgerichtet werden, erfolgt die Festsetzung der Hauptfirstrichtung.



Möglicher Gebäudetyp WA 1 und WA 3 Maßstab 1:200

Die südliche (innere) Baureihe kann dagegen freier gestaltet werden. Deshalb sind hier weitere Dachformen möglich.

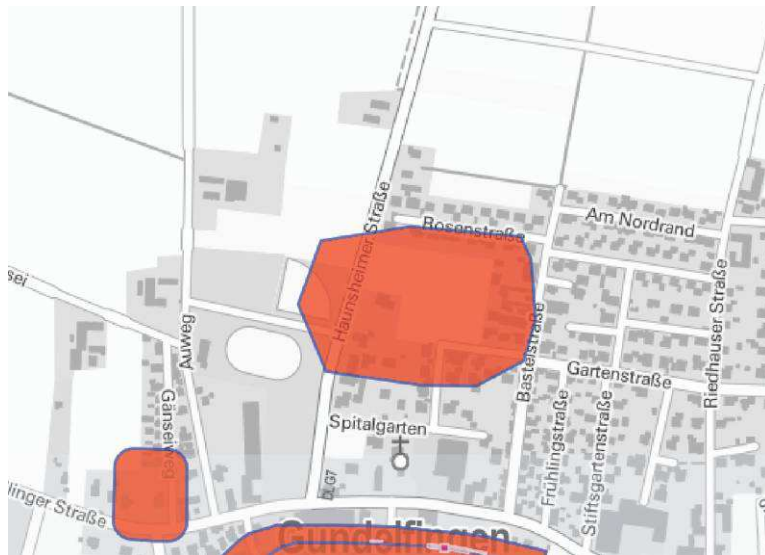
Sonstige gestalterische Festsetzungen beschränken sich auf die regelmäßig notwendigen Anforderungen, um eine angemessene Baugestaltung (Dachaufbauten) und Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten (Farben und Materialien, v.a. für das Dach, zulässige Höhe der Einfriedungen).

Um auch bei der zweigeschossigen Bebauung eine gute Einbindung in die Landschaft zu erreichen, wird ein dichter bepflanzter Grünstreifen vorgesehen, dem nach Norden eine

Streuobstwiese vorgelagert wird. Diese Wiese dient auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich und schafft eine Pufferzone zwischen Wohnen und Landwirtschaft (siehe Grünordnung).

Denkmalschutz

Südlich der Rosenstraße ist ein Bodendenkmal kartiert sind (Körpergräber des früh Mittelalters, Denkmalnummer D-7-7428-0411). Da nicht auszuschließen ist, dass sich dieses Bodendenkmal auch weiter nach Norden erstreckt, werden entsprechende Hinweise auf das Denkmalschutzrecht und die denkmalrechtliche Erlaubnispflicht aufgenommen.



Bodendenkmal Quelle: BayernAtlas | Maßstab 1:10.000

Flächenbilanz (ohne Sichtdreieck Süd)

Bauflächen (WA)	11.957 m ²	65,6 %
Straßenverkehrsflächen	1.752 m ²	9,6 %
Private Grünflächen	654 m ²	3,6 %
Ausgleichsflächen	3.853 m ²	21,2 %
Gesamtfläche Geltungsbereich	18.217 m ²	100,0 %

Maßnahmen der Bodenordnung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Besitz des Wohnungsbaunternehmens und der bisherigen Eigentümer. Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung oder Grenzregelungen) sind deshalb nicht erforderlich.



Kosten

Sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens und der Erschließung werden durch das Wohnungsbauunternehmen getragen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf privaten Grund durchgeführt; die Aufwendungen werden durch den Eigentümer getragen.

Die Stadt Gundelfingen regelt und sichert die Umsetzung der Maßnahmen mittels eines städtebaulichen Vertrages und Grunddienstbarkeiten. Der entstehen durch die Ausweisung der Bauflächen somit keine Kosten.

Grünordnung

Durch die Eingrünung (private Grünflächen) im Norden des Plangebietes wird die Einbindung des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Pflanzgebote auf privaten Grünflächen sorgen für eine gestalterische Strukturierung und ökologische Qualität.

Einzelne Baumpflanzungen im Straßenraum schaffen - neben den kleinklimatischen Vorteilen - vor allem auch eine räumliche Strukturierung.

Die Anforderungen an die Ausbildung befestigter Flächen dienen der Begrenzung der Bodenversiegelung.

Die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleistet die Grundwasserneubildung und entlastet zugleich das öffentliche Abwassernetz, insbesondere bei Starkregenereignissen.

In wieweit Versickerung möglich ist, soll jedoch noch im Rahmen eines Baugrundgutachtens untersucht werden.

Nach aktuellem Datenstand liegt der durchschnittliche Grundwasserstand bei etwa 5 m unter Gelände vor. Von einer relevanten Auswirkung für das Vorhaben kann somit abgesehen werden.

Sämtliche Maßnahmen dienen zudem der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie dem Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe.

Notwendige Ausgleichsflächen werden im nördlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 1879|2 als Streuobstwiese und Grünstreifen entwickelt. Hierdurch wird eine zusätzliche Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erreicht.

Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche befinden sich auf privaten Flächen. Die dauerhafte Sicherung erfolgt durch städtebaulichen Vertrag und/oder durch Eintrag einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Gundelfingen und des Freistaates Bayern.



Die Ortsrandeingrünung soll nicht Teil der Baugrundstücke Parzellen P1-6 sowie P13-14 werden, sondern Teil der nördlichen Fläche bleiben.

Schutzgebiete

Im mittelbaren Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebietskulissen im Sinne der Umweltgüter. Im vorgesehenen Geltungsbereich sind keine Schutzkategorien im Sinne von Umwelt und Naturgefahren verzeichnet.

Keine Schutzgebiete und Schutzbegriffe für:

- Natur Naturschutzgebiete; Naturparke; Landschaftsschutzgebiete; Flächen der Biotopkartierung Flachland; Ökokatasterflächen; Flächen nach Netz Natura 2000 | Flora-Fauna-Habitat-Gebiete | Vogelschutzgebiete
- Wasser offene Gewässer; Wasserschutzgebiete Trinkwasserschutz; Hochwasserschutzkulissen; Abwasser-Klärung
- Boden Vorranggebiete Landnutzung; Bodenschutz und gefährdete Bodentypen
- Luft Klimatische und lufthygienische Schutzzonen, Lärm- und Emissionsquellen bzw. bezügliche Schutzflächen

Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche ehemaliger Baumschulnutzung. Inhalte aufgelassener Baumschulkulturen u. a. Gehölze, Musterpflanzungen, alte Anzuchtbestände etc. wurden letztjährlich bereits entnommen. Nach Sichtung jüngerer Luftbildaufnahmen konnten Formationen von z.T. parkartig gepflegten Etappen und partiell brachgefallener Anteile abgelesen werden. Entlang der südlichen und westlichen Gebietsgrenze, teilweise im Osten, sind Wohnbebauungen in Form einzelbaulicher Quartiere angegliedert. Die Bauten und nebengeschalteten Gartenländer sind bezeichnend für Siedlungsbilder jüngerer Zeitstufen. Die Bezugsordnung ist als Ortsrandlage von Gundelfingen zu charakterisieren. Nach Norden geht die Lage in die offene Feldflur über. Die lokalen Nutzungsbilder sind auf diesen Flächen agrarischer und gärtnerischer Art.



UVP|SUP-Pflicht

Gemäß Anlage 1 ist für Bauleitplanungen von Baugebieten WA in hier geplanter Größenordnung, die im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liegen, keine UVP-Pflicht gegeben.

Gemäß Anlage 3 Nr.1 „Liste SUP-pflichtiger Pläne und Programme“, ist für Bauleitpläne eine strategische Umweltprüfung (SUP) durchzuführen. Dieser Prüfungspflicht wird mit der Erstellung eines Umweltberichts Rechnung getragen.

Umweltprüfung (UP) und Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Von der Gemeinde ist hierzu der Umfang und Detaillierungsgrad festzulegen.

Die von der Planung berührten Behörden und Verbände sind im Rahmen des Scopings zu beteiligen.

Nach Absprache mit dem Geschäftsbereich Naturschutz und den anderen betroffenen Bereichen des Landratsamtes, kann der Umweltbericht auf das Wesentliche reduziert werden. Dieser Umweltbericht ist im beigefügtem Teil abgehandelt.

Baugrund | Altlasten

Im Zuge einer Baugrunduntersuchung durch das Ing.Büro Veith, das die Fa. Vogt in Auftrag gegeben hatte, wurden routinemäßig Bodenproben auf mögliche Altlasten untersucht (Gutachten vom 25.09.2016). Dabei wurden im Bereich des vorhandenen Weges geringe PAK-Belastungen festgestellt. Es wurde vermutet, dass die Verunreinigungen durch Auffüllmaterial verursacht wurden. Das Wegematerial wird im Zuge der Erschließungsarbeiten entfernt und stellt somit kein weiteres Problem dar. Um jedoch, auch wegen der bisherigen Nutzung als Baumschule, weitere Altlasten sicher auszuschließen, wurden weitere Untersuchungen durchgeführt (Schürfungen, Gutachten vom 07.11.2017). Ergänzend wurde eine sog. historische Erkundung mittels Luftbildauswertungen und Zeitzeugenbefragungen durchgeführt (Bericht vom 19.02.2017).

In Abstimmung mit dem Landratsamt Dillingen und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wurde ein zusätzliches Gutachten durch den nach § 18 BbodSchG zugelassenen Sachverständigen Norbert Erhardt-Süß erstellt (Gutachten vom 06.03.2017).

Dieses Gutachten schließt mit folgender Zusammenfassung:
„Im Rahmen der durchgeführten Historischen Erkundung

ergaben sich keinerlei Hinweise auf großflächige Aufgrabungen oder Verfüllungen. Es ist davon auszugehen, dass die PAK-Belastungen von Schwarzdeckenresten herrühren, die insbesondere beim Anlegen des Feldweges zur Befestigung verbaut worden sind. Auch wenn die Untersuchungen nicht vollumfänglich die Kriterien einer Orientierenden Altlastenerkundung gemäß Merkblatt 3.8/1 erfüllen, so kann auf Basis der durchgeführten Untersuchungen und der schematisch durchgeführten Gefährdungsabschätzung nach BayBodSch-VwV ein mittleres Gefährdungspotential für den Pfad Boden-Grundwasser abgeleitet werden. Auf Basis eigener Erfahrungen bei der Untersuchung derartiger „Ablagerungen“ wird das Gefährdungspotential für das Grundwasser als niedrig bis nicht vorhanden eingestuft.“

Außerdem wurde zudem ein ergänzendes Gutachten zu weiteren Untersuchungen erstellt (Gutachten vom 29.05.2017), das mit folgender Zusammenfassung schließt:

„Wie bereits das Ergebnis der Historischen Erkundung belegt, kann für das auf der Anlage 1.1 rot umrandete Areal (identisch mit der Grenze des Bebauungsplanes Anlage 1.2) keinerlei Altlastenverdacht abgeleitet werden. Dies gilt für den Pfad Boden-Grundwasser, Boden- Mensch und Boden-Pflanze. Trotz des nicht vorhandenen Gefährdungspotentiales wurden wegen eines geringfügig erhöhten Gehalts mit PAK (vermtl. Schwarzdeckenreste) über das Vorsorgeprinzip hinaus nochmals Beprobungen und Laboruntersuchungen durchgeführt. Da in den durchgeführten Untersuchungen keine Überschreitungen des HW 1 analysiert wurden, kann auf Basis der durchgeführten Untersuchungen ein Gefährdungspotential für den Pfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden. Eine Gefährdung für die Pfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze kann aus den vorliegenden Erkenntnissen (Historischen Erkundung) ebenfalls nicht abgeleitet werden. Selbst wenn für die letzten beiden Pfade eine Gefährdung auf Basis der Historischen Erkundung hätte abgeleitet werden können, so wäre eine Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zielführend gewesen, da durch die Bodenbewegungen infolge der später durchgeführten Baumaßnahmen der Ist-Zustand nicht erhalten bleibt. Die untersuchten Haufwerke können vor Ort verwertet werden.“

Die beiden Gutachten des Sachverständigen Norbert Erhardt-Süß vom 06.03.2017 und 29.05.2017 sind als Anlage beigelegt.