
STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a. d. Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Betriebssicherung Aloisius Quelle“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 6a BauGB

Fassung vom 01.03.2019

Projektnummer: 17010

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Straße 15, 86152 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:
Christoph Roider

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Zur Erweiterung und Umstrukturierung des Standorts benötigt das seit langem ortsansässige Unternehmen der Bucher Aloisius Quelle GmbH gewerbliche Bauflächen, die direkt an den Firmensitz angrenzen.

Der Betriebsstandort befindet sich derzeit im Außenbereich. Eine Erweiterung ist auf dieser planungsrechtlichen Grundlage nicht mehr darstellbar.

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes soll dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Region Rechnung getragen werden.

Im Zuge dessen sollen auch die räumlich angrenzenden Flächen des bestehenden Gärtnereibetriebes im Bestand gesichert und Entwicklungsoptionen für die Zukunft geschaffen werden. Der Bereich wird damit siedlungsstrukturell gefasst und städtebaulich lückenlos geordnet.

2. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Eignung für Sonderkulturen ausgewiesen. Entlang der B16 und der Günzburger Straße (DLG 12) verlaufen Grünstreifen.

Die folgende Tabelle zeigt die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Arten / Lebensräume	gering
Boden und Fläche	hoch
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Wenn die Maßnahmen zur Vermeidung- und Verringerung der Auswirkungen (möglichst geringe Bodenversiegelung z. B. durch wasserdurchlässige Beläge, Versickerung auf Privatgrund, Eingrünung, Erhalt bestehender Gehölze und des kleinen Teichs) eingehalten werden, ist die Umsetzung der Planung verträglich.

Abgesehen von einem kleinen Teich sind keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich vorhanden.

Bedeutende Flächen für den Naturhaushalt sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Zu dem Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP i. d. F. v. 24.05.2017 durchgeführt.

3. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB gingen Anregungen im Wesentlichen zum Immissionsschutz und zum Naturschutz ein. Diese wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt und das Ergebnis in der Planung umgesetzt.

Gleichzeitig waren die Darstellungen entsprechend den Planungen des staatlichen Bauamtes in Bezug auf den Ausbau der B16 zu berücksichtigen und in die Planung zu übernehmen.

Die Anregungen zum Immissionsschutz wurden berücksichtigt und in einer weiteren schalltechnischen Untersuchung betrachtet.

Die Thematik erforderlicher Schallschutzmaßnahmen am geplanten Wohnhaus der Gärtnerei Waldenmayer wurde untersucht. Daraus und durch Verlagerung der Lärmkontingente wurde ermittelt, dass sich von und gegenüber dem Wohngebäude Waldenmayer keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben.

Den Anregungen des staatlichen Bauamtes deren Planungen und planfestgestellte Straßenausbaumaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde nur zu Teilen nachgekommen. Die planfestgestellten Bereiche wurden übernommen, während die beabsichtigten Fahrbahn-Aufweitungen und Inanspruchnahmen von Privatgrund und damit wichtigem Bauland so festgesetzt wurden, dass eine gegenseitige Abstimmung zwischen staatlichem Bauamt und dem Grundstückseigentümer möglich ist, ohne das Baurecht bereits im Vorfeld einzuschränken.

Insbesondere die westlichen Ortsrandeingrünung, welche vom Landratsamt gefordert und vom staatlichen Bauamt abgelehnt wird, wurde so festgesetzt, dass eine Herstellung auch dann gesichert ist, wenn kein Ausbau der B 16 erfolgt.

Auf die Anregungen zum Naturschutz bezüglich der Regelungen für die Ausgleichsmaßnahmen und insbesondere ihrer Pflege wurde in der Begründung eingegangen. Auf das zu schützende Biotop wurde hingewiesen. Eine Beeinträchtigung durch die Bauleitplanung ist jedoch nicht zu erwarten.

Den Hinweisen zur Erschließung mit den erforderlichen Sichtdreiecken wurde in der Planzeichnung und in der Begründung Rechnung getragen.

Der Ausschluss einer Einzelhandelsagglomeration war aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich.

Die sonstigen Hinweise auf bestehende Richtlinien oder schützenswerte Anlagen (Leitungen der Betreiber, Denkmalschutz, Biotopschutz, Niederschlagswasser etc.) wurden in die Begründung aufgenommen oder waren dort bereits beschrieben.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2018 resultiert aus den durchgeführten Untersuchungen, Bestandserhebungen, Gutachten, Umweltprüfungen und den vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Städtebauliche und umweltbezogene Aspekte wurden beurteilt und Vorgaben der Raumordnung des Bundes und der Landes- und Regionalplanung durch den LEP und RP wurden beachtet.

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

Die Lage im Außenbereich ergab sich auf Grundlage der Notwendigkeit eines Brunnens als ortsgebundener Betrieb sowie der Veranlassung der Stadt zu einer Umsiedlung des Betriebes vom damaligen Standort innerorts an welcher es kein Entwicklungspotential mehr gab und zudem Lärmkonflikte bestanden.

Die Planung ist damit vorrangig unter dem Gesichtspunkt des Erhalts und der Verbesserung der Erwerbsstruktur, Infrastruktur und Wirtschaftskraft für die einheimische Bevölkerung sowie insbesondere dem Erhalt und Ausbau von Arbeitsplätzen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu betrachten.

Die unter Pkt. 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.