

STADT GUNDELFINGEN

Landkreis Dillingen a.d. Donau



BEBAUUNGSPLAN

„Feldgatterweg“

mit

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Industriegebiet Süd II“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10a BauGB

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

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feldgatterweg“ war die Absicht der Stadt Gundelfingen den Bereich südlich des Feldgatterweges, der faktisch einen Außenbereich im Innenbereich darstellt, städtebaulich zu ordnen und einer gewerblichen Entwicklung zuzuführen. Für ein Teilbereich der Flächen bestanden auch konkrete Planungsabsichten des ortsansässigen Fa. Wölz zur Betriebserweiterung im Anschluss an den bestehenden Betriebsstandort.

Um die städtebauliche Entwicklung für das Gebiet „Feldgatterweg“ voranzutreiben, hat sich die Stadt Gundelfingen dazu entschlossen, das ursprüngliche Plangebiet, das auch Flächen nördlich des Feldgatterweges beinhaltet, aufzuteilen und vorerst nur einen Teilbereich des südlichen Plangebietes fortzuführen. Dies war darin begründet, da die Konfliktsituation mit der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle der Fam. Kränzle im südlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplangebietes nicht so problembehaftet ist, wie im nördlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplangebietes.

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.

2. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde ebenfalls die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt. Zudem wurde eine Untersuchung der schalltechnischen Belange sowie eine Immissionsprognose für Gerüche durchgeführt, um sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Gemeinsam mit den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Im Ergebnis gelangt die Umweltprüfung nach Einarbeitung aller umweltrelevante Informationen zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes eine gewerbliche Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen zwar Auswirkungen auf die Schutzgüter (insb. Boden) hat; diese jedoch aufgrund der nur geringen Bedeutung der Fläche für den Naturschutz vertretbar ist. Die übrigen Auswirkungen auf die Schutzgüter konnten durch entsprechende Maßnahmen (wie z.B. Festsetzungen von Baumpflanzungen, Emissionskontingenten, baulichen Maßnahmen an den Gebäuden etc.)

minimiert werden. Unter Einbeziehung der Minimierungsmaßnahmen verbleibt insb. durch die Versiegelung von Boden noch ein Ausgleichsbedarf, der jedoch außerhalb durch die externen Ausgleichsmaßnahmen (Abbuchung vom Ökokonto) vollständig kompensiert werden kann.

Die folgende Tabelle zeigt die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen
Klima und Lufthygiene	gering
Boden	hoch
Wasser	gering
Flora & Fauna	gering
Landschaftsbild	gering
Mensch (Erholung)	Keine Auswirkungen
Mensch (Immissionen - Lärm)	gering
Mensch (Immissionen - Geruch)	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, ist die Umsetzung der Planung verträglich.

3. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- / BEHÖRDENBETEILIGUNG UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß

- § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB,
 - § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB,
 - § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB und
 - § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (erneut)
- gingen Anregungen im Wesentlichen zum Immissionsschutz (bzgl. Lärm- und Geruchsbelastungen) und zum Naturschutz (Ausgleichsflächen; Grünflächen), zum Bodenschutz (Altlastflächen) ein. Diese wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt und das Ergebnis in der Planung umgesetzt.

Die Anregungen zum Immissionsschutz wurden berücksichtigt und in einer Untersuchung der schalltechnischen Belange sowie eine Immissionsprognose für Gerüche ausführlich betrachtet.

Der Thematik „auf das GE einwirkende Geruchsmissionen“ wurde so begegnet, dass in den Bereichen mit einer Immissions-Zusatzbelastung für Gerüche von 20% - 30% der Jahresstunden eine Überbauung ausgeschlossen

wurde (es sind lediglich Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Lagerplätze zulässig) und in den Bereichen mit einer Immissions-Zusatzbelastung für Gerüche von 15%-20% der Jahresstunden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt wurden (Gebäudeöffnungen und das Lüftungskonzept der baulichen Anlagen sind so zu situieren, dass sie sich außerhalb dieser Geruchsbelastungszone befinden).

Der Thematik „vom GE verursachte Lärmemissionen“ wurde so begegnet, dass für das gesamte Gewerbegebiet Emissionskontingente (einschl. Richtungssektoren für Zusatz-Emissionskontingente) festgesetzt wurden. Im Laufe des Verfahrens wurden die festgesetzten Emissionskontingente sogar weiter reduziert, sodass diese an den relevanten Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets um mindestens 10 dB(A) (statt bisher 6 dB(A)) unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert liegen müssen. Damit können negative Auswirkungen auf die bestehende Umgebungsbebauung ausgeschlossen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

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

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.07.2019 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 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 > 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.

Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung würden eine Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben.

Bei Durchführung der Planung sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen für die betrachteten Schutzgüter zu erwarten; die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen, trotz hoher Erheblichkeit, auch

als vertretbar zu werten. Zudem sind keine Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes vorhanden, die eine geringere Eingriffssensibilität aufweisen. Eine gewerbliche Entwicklung an einem anderweitigen Standort wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht explizit untersucht. Die genannten Auswirkungen würden jedoch auch an anderen Standorten in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen. Die Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter sind am gewählten Standort noch verhältnismäßig niedrig. 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.

Da die eingegangenen Anregungen nach der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan „Feldgatterweg“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Süd II“ vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Gundelfingen a.d. Donau in der Sitzung vom 08.07.2019 als Satzung beschlossen.