
STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Süd I“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Auftraggeber: Stadt Gundelfingen

Fassung vom 05.10.2021

Projektnummer: 16015

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. RECHTSGRUNDLAGE

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. PLANUNGSANLASS

Aufgrund des bestehenden Bedarfs nach gewerblichen Bauflächen hat sich die Stadt Gundelfingen dazu entschieden auf im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen Baurecht und damit die Voraussetzung für eine zukünftige Bebauung zu schaffen.

3. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 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 BNatSchG ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt.

Gemeinsam mit der Schalltechnischen Untersuchung, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, und den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes zwar Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche sowie auf das Schutzgut Wasser verbunden sind, diese jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren gemäß

- § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB (23.12.2019 bis 30.01.2020) und
- § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (07.06.2021 bis 07.07.2021)

wesentlichen eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Behörden und Trägern öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Anregungen mit Bedenken bzw. Äußerungen wurden sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB von jeweils acht Trägern öffentlicher Belange vorgebracht

Natur-/Artenschutzschutz und Grundstückseingrünung:

- Auf die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungssysteme wurde hingewiesen. Die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden um entsprechende Hinweise ergänzt.
- Es wurde angeregt das Gewerbegebiet zusätzlich im Norden, Osten und Süden mit mind. 5 m breiten bepflanzten Grünstreifen einzugrünen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch massive Bauten mindern zu können. Der Anregung wurde nicht entsprochen, da das Gewerbegebiet im Norden und Osten durch unmittelbar angrenzende Gehölzstrukturen bereits eingegrünt ist. Im Süden wurden aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Weiterentwicklung bewusst keine Grünflächen festgesetzt; jedoch wurde textlich festgesetzt, dass die festgesetzten Pflanzmaßnahmen innerhalb der Gewerbeflächen u.a. zum Ortsrand zu platzieren sind, um ein Mindestmaß an Eingrünung Richtung Süden zu erreichen.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass durch Pflegemaßnahmen sicherzustellen ist, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wege nicht durch überhängendes Geäst in der Bewirtschaftung bzw. Passierbarkeit eingeschränkt werden. Die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.
- Hinsichtlich der Ausgleichsflächen wurde gefordert, dass die Festsetzungen eine landwirtschaftliche Folgenutzung ermöglichen sollten. Der Anregung wurde stattgegeben, indem im Bereich der Ausgleichsfläche A2 die Anlage einer dauerhaften Fett- / Frischwiese mit 3-mahliger Mahd festgesetzt wurde, sodass diese als Futterwiese nutzbar ist und damit eine landwirtschaftliche Folgenutzung gegeben ist.
- Nach einem Personalwechsel bei der Unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt die Ausgleichsfläche A1 neben der Aufgabe der Freizeitnutzung auch ökologisch auszuwerten. Seitens der Stadt wurde darauf hingewiesen, dass die beiden herangezogenen Ausgleichsflächen (einschließlich der festgesetzten Maßnahmen) 1:1 entsprechend den Vorgaben der ehemaligen Sachbearbeiterin bei der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt wurden. Auch die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A1, auf der keine naturschutzfachliche Aufwertung erfolgen sollte, wurde 2019 von der UNB vorgegeben. Um dennoch den vorgebrachten Anregungen entgegenkommen, wurde für die Ausgleichsfläche A1 entsprechende Entwicklungsmaßnahmen, die mit der UNB bei einem Telefonat am 02.09.2021 abgestimmt wurden, festgesetzt, um eine ökologische Aufwertung der Fläche zu erreichen.
- Es wurde angemerkt, dass die Ausgleichsberechnung auf Grundlage der sog. produktionsintegrierten Kompensation (PIK) durchgeführt werden sollte, um den Verlust von wertvollen landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden. Der Anregung wurde nicht nachgegangen, da der Bayer. StMUV empfiehlt den Ausgleich gemäß dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zu berechnen.

Wasserrecht / Wasserwirtschaft

- Es wurden u.a. allgemeine Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz, zum Umgang mit angetroffenen Altlasten, mit auftretenden Grund-, Niederschlags- und wild abfließendem Oberflächenwasser gegeben.
Die Hinweise wurden in den Bebauungsplanunterlagen, soweit sie nicht schon enthalten waren, ergänzt.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass auf den Ausgleichsflächen, die im vorläufig gesicherten bzw. amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Donau liegen, nur Maßnahmen durchgeführt werden dürfen, die nicht nach § 78a Abs. 1 und 6 WHG untersagt sind. Sollten dennoch vom Verbot betroffene Maßnahmen erforderlich werden, können diese vom Landratsamt im Einzelfall auf Antrag nach § 78a Abs. 2 WHG unter den dort genannten Voraussetzungen zugelassen werden.
Der Sachverhalt ist bekannt, sodass auf den Ausgleichsflächen keine Maßnahmen i.S.d. § 78 WHG festgesetzt wurden. Die Hinweise wurden dennoch zur Kenntnis genommen und beachtet; die Begründung wurde redaktionell ergänzt.

Immissionen:

Auf die Duldung von Immissionen aus der Landwirtschaft wurde hingewiesen. Die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen wurden entsprechend der Anregung redaktionell ergänzt.

Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Anregungen mit Bedenken bzw. Äußerungen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB von acht Bürgern und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB von drei Bürgern vorgebracht.

Verkehrerschließung:

Es wurde geäußert, dass die Erschließung des Plangebiets für Fußgänger durch das Fehlen von befestigten Gehwegen an das städtische Fußwegenetz nicht gewährleistet ist und somit eine Gefährdung von Fußgänger, die das Plangebiet erreichen möchten, gegeben ist.

Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass sowohl im vorliegenden Bebauungsplan als auch in den angrenzenden Bebauungsplänen Fußwege festgesetzt sind und somit die fußläufige Erschließung als gewährleistet betrachtet werden kann auch wenn diese noch nicht gänzlich umgesetzt wurden. Die Fertigstellung der Wegebeziehungen ist somit möglich, jedoch nicht in diesem Verfahren abschließend zu klären.

Immissionen:

- Es wurden Bedenken bzgl. der Richtigkeit / Vollständigkeit der Schalltechnischen Untersuchung geäußert.
Die Stadt hat die geäußerten Bedenken des Bürgers im Rahmen der Abwägung umfangreich behandelt. Es wurde klargestellt, dass das mit der Erarbeitung der schalltechnischen Untersuchung beauftragte Ingenieurbüro alle erforderlichen Parameter, die es im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen gilt, im erforderlichen Maße berücksichtigt hat und die Untersuchung somit sowohl vollständig als auch richtig erarbeitet wurde. Zudem wurde mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz den immissionsschutzrechtlichen Belangen in angemessener Art

und Weise entsprochen; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit sichergestellt werden.

- Es wurde auf von den Bestandsbetrieben im östlich der Günzburger Straße angrenzende Gewerbe-/Industriegebiet verursachte Geruchsbelastungen für die westlich der Günzburger Straße angrenzende Wohnbebauung hingewiesen.
Die Stadt hat klargestellt, dass evtl. auftretende Geruchsemissionen der dortigen Bestandsbetriebe entsprechend der jeweiligen Genehmigungslage (zu Teilen Bescheide nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen zur Folge haben.
- Es wurde auf von den Bestandsbetrieben im östlich der Günzburger Straße angrenzende Gewerbe-/Industriegebiet verursachte Lichtverschmutzung, die durch den vorliegenden Bebauungsplan verstärkt wird, für die westlich der Günzburger Straße angrenzende Wohnbebauung hingewiesen.
Aus Sicht der Stadt ist der Belang der Lichtverschmutzung durch Hofbeleuchtung und durch Fahrzeugscheinwerfer in Abwägung mit den mit der Planung verfolgten Zielen zurückzustellen. Die Einschränkung der Betriebe durch Ausrichtung der Zufahrten erscheint für die Stadt im Vergleich zu der Möglichkeit der Wohnbevölkerung, durch Rollläden für Eigenschutz zu sorgen, nicht sachgerecht. Dies gilt auch für „Industrielicht“ allgemein. Die Beleuchtung von gewerblich genutzten Flächen ist nutzungsbedingt und sozialadäquat. Eine Einschränkung der Betriebe erscheint damit nicht sachgerecht.

Flächenverbrauch:

Bemängelt wurde der Flächenverbrauch von landwirtschaftlichen Grundstücken. Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan, der an bereits bebaute Industrie- und Gewerbeflächen angrenzte, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, sodass lediglich Flächen überplant werden, die insb. im Einklang mit der Zielsetzung der Landes- und Regionalplanung stehen.

Sonstiges:

Darüber hinaus wurden auch noch weitere Anmerkungen zu unterschiedliche Themen vorgebracht. Diese hatten entweder keine Änderungen oder lediglich redaktionelle Änderungen (insb. Umformulierungen) an den Bebauungsplanunterlagen zur Folge.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass der Ist-Zustand weitestgehend erhalten bleiben würde und somit keine zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses stattfinden würde. Allerdings würde bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung der Stadt Gundelfingen aber auch die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung sowie auf die Chance zur Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft und Infrastruktur entgehen.

Die Standortfindung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen. Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Gundelfingen ist der Geltungsbereich als Gewerbefläche dargestellt. Der Standort hat durch den Anschluss an geeignete Siedlungseinheiten sowie an das übergeordnete Verkehrsnetz eine hohe Lagegunst für die geplante gewerbliche Entwicklung. Zudem würden die Auswirkungen auf die durch die Planung betroffenen Schutzgüter (Boden und Fläche sowie Wasser) in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten im Stadtgebiet zum Tragen kommen; am gewählten Standort sind diese aufgrund der genannten Vorbelastungen noch verhältnismäßig niedrig. Insgesamt stellt der Standort somit gute Voraussetzungen für die geplante Siedlungsentwicklung dar; anderweitige Nutzungen sind an dieser Stelle nicht zweckdienlich und wurden daher auch nicht betrachtet.

Die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB haben kein erneutes Beteiligungsverfahren begründet, sodass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd I“ vom Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau in der Sitzung vom 23.09.2021 als Satzung beschlossen wurde.