
STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN „Peterswörth Nord“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Auftraggeber: Stadt Gundelfingen a.d. Donau

Fassung vom 24.09.2020

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

Projektnummer: 18135

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Peterswörth Nord“ war es den Betriebsstandort der Fa. „Kurz Natursteine GmbH“ östlich der Peterswörther Straße neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Dabei soll der nördliche Teilbereich des Betriebsgeländes entsprechend einer Bauvoranfrage der Fa. „TBS Transport-Service Beitlinger GmbH & Co. KG“ auch künftig gewerblich genutzt werden, während der südliche Teilbereich als Übergangsfläche zur südlich angrenzenden Wohnbebauung als Mischgebiet entwickelt werden soll.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Peterswörth Nord“ 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, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und den Altlastenuntersuchungen (Zusammenfassende Orientierende Altlastuntersuchung / Detailerkundung / Bericht zur Sanierung), die dem Bebauungsplan beigelegt sind, und den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem 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 Schutzgüter 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 (08.03.2019 bis 08.04.2019),
- § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (13.05.2020 bis 29.06.2020) und
- § 4a Abs. 3 BauGB (03.08.2020 bis 04.09.2020)

wesentlichen eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend zusammenfassend dargelegt.

Naturschutz:

Ausgleich: Es wurden Anregungen zur Überarbeitung der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sowie zur Anrechenbarkeit der Ausgleichsflächen unterbreitet. Die Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend den Anregungen überarbeitet.

Oberflächengewässer: Es wurde angeregt Nutzungen wie Tankstellen sowie Betriebe mit Umgang/Herstellung und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowohl im Gewerbe- als auch im Mischgebiet auszuschließen bzw. nur unter bestimmten Voraussetzungen zuzulassen. Die Anregung wurde dahingehend berücksichtigt, dass im Gewerbegebiet einerseits öffentliche Tankstellen allgemein ausgeschlossen wurden und andererseits betriebliche Tankstellen sowie Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser/-plätze und öffentliche Betriebe mit Umgang/Herstellung oder Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nur ausnahmsweise zugelassen wurden, sofern im Havariefall ein Austrag der Stoffe in den Peterswörther Baggersee ausgeschlossen werden kann. Im Mischgebiet hingegen wurden keine Änderung hinsichtlich der Zulässigkeit unternommen, da hier Tankstellen ohnehin generell ausgeschlossen sind und bei den übrigen zulässigen Nutzungen ein Umgang bzw. eine Herstellung oder Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht zu erwarten ist.

Artenschutz:

Es wurde angemerkt, dass das Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Habitat für Zauneidechsen darstellt und daher das Thema Artenschutz im Rahmen des Bebauungsplanes abzuhandeln ist. Um der Anregung nachzukommen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung (die insb. das Vorkommen von Zauneidechsen betrachtet hat) durchgeführt, um bei einem Vorfinden von Zauneidechsen entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen treffen zu können. Die Ergebnisse der saP wurden vollständig in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet, sodass eine Gefährdung der vorgefundenen Zauneidechsen durch das Planvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Altlasten:

Da aufgrund früherer Nutzungen der Flächen ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen vorlag, wurde angeregt durch einen zugelassenen Sachverständigen abklären zu lassen, ob sich dieser Verdacht bestätigt oder nicht.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Der Anregung wurde entsprochen; es wurden entsprechende Untersuchungen zur Abklärung des bestehenden Altlastverdachts durchgeführt. Im Zuge der durchgeführten Orientierenden Untersuchung wurden punktuelle Bodenverunreinigungen (u.a. an MKW, PAK) festgestellt. Für die betroffene Fläche wurde anschließend eine Detailerkundung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die vorgefundene Untergrundverunreinigung auf ein teerhaltiges Material (Straßenaufbruch, Fräsmaterial) zurückzuführen ist, die nach oben und unten deutlich abgrenzbar ist (eine Schadstoffverfrachtung nach unten hin kann ausgeschlossen werden). Die Verunreinigung wurde entfernt. Aus der durchgeführten Sohl-/Wandbeprobung hat sich bestätigt, dass die Altlast damit vollständig ausgebaut wurde. Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat daraufhin mitgeteilt, dass nach erfolgter Sanierung der schädlichen Bodenveränderung für den Wpf Boden-Grundwasser keine weiteren Maßnahmen aus bodenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen sind und die Planungen zum Bebauungsplan fortgeführt werden können.

Wirkungspfad Boden-Mensch (Boden-Bodenluft-Mensch / Boden-Raumluft-Mensch): Es wurde angeregt Boden- und Raumluftuntersuchungen durchzuführen, da im Rahmen der erfolgten Bodenluftsondierungen Methankonzentrationen (0,25 - 2,68 Vol.-%) festgestellt wurden. Dieser Anregung wurde in der geforderten Form nicht entsprochen, da aufgrund der künftig geplanten (derzeit aber nicht abschätzbaren) Nutzungsänderung mit entsprechenden Bodenbewegungen eine abschließende Gefährdungsbeurteilung derzeit nicht möglich ist; aus diesem Grund hat der Sachverständige empfohlen je nach zukünftiger Nutzung bauliche Maßnahmen (z.B. Gasdrainagen im Falle einer Überbauung) vorzunehmen. Mit dieser Einschätzung bzw. Vorgehensweise wurde seitens der Behörden grundsätzliches Einverständnis erteilt. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass sofern sich nach Abschluss der Bauarbeiten alter Boden unversiegelt an der Oberfläche befinden sollte, Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV durchgeführt bzw. vorsorglich Sicherungsmaßnahmen (Oberbodenaustausch bzw. -abdeckung) vorgenommen werden müssen. Der Anregung wurde entsprochen indem im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wurde, dass eine Bebauung nur unter bestimmten Vorgaben, die sicherstellen, dass es zu keiner Gefährdung der künftigen Nutzer durch etwaig noch vorhandene Altlasten (z.B. Methan) kommen kann, zulässig sind. Damit wurde ermöglicht, entsprechende spezifische Untersuchungen durchzuführen, wenn die zukünftige Nutzung feststeht und bekannt ist in welchen Bereichen der momentan auf der Fläche anstehenden Oberboden an der Oberfläche verbleibt. Dabei kann entweder der Nachweis erbracht werden, dass keine Methanaustritte auftreten oder die beschriebenen baulichen und technischen Maßnahmen umgesetzt werden.

Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze: Es wurde angeregt auch die Bewertung des Wpf Boden-Nutzpflanze nach Abschluss der Baumaßnahmen und Erdbewegungen bei entsprechender Nutzung der Freiflächen (z.B. Nutzgarten, Obstbäume, Beerensträucher) durch Untersuchungen des Oberbodens nach den Vorgaben der BBodSchV vorzunehmen oder Sicherungsmaßnahmen (Oberbodenaustausch bzw. -abdeckung) durchzuführen. Der Anregung wurde entsprochen indem im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wurde, dass eine Nutzung der Freiflächen (u.a. auch als Gartenflächen) nur unter bestimmten Maßgaben zulässig ist. Damit wird ermöglicht entsprechende spezifische Untersuchungen durchzuführen, wenn die zukünftige Nutzung feststeht und bekannt ist in welchen Bereichen der momentan auf der Fläche anstehende Oberboden an der Oberfläche verbleibt. Dabei kann entweder der Nachweis über die Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial (z.B. Humusierung) zu erfolgen.

Sonstiges: Es wurden Hinweise zum Umgang mit zu Tage kommenden Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich, die nicht von den bisher durchgeführten bodenschutzrechtlichen Untersuchungen erfasst wurden, gegeben. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

Wasserrecht / Wasserwirtschaft

Es wurden u.a. Hinweise zum Hochwasser, zum Umgang mit angetroffenen Altlasten, zum Umgang mit auftretenden Grundwasser und zum Umgang mit Niederschlagswasser gegeben. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand des Areals, der sich zu einem Großteil als Lagerfläche darstellt, erhalten bleiben und damit eine Versiegelung des Bodens unterbleiben würde. Allerdings würde der Stadt Gundelfingen dann aber auch die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung und damit auf eine Attraktivierung des Areals sowie auf die Chance zur Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft und Infrastruktur entgehen.

Die Überplanung bzw. Neuordnung des Areals in Form eines Gewerbe- und Mischgebietes ist sinnvoll und auch nachvollziehbar, da damit bereits gewerblich genutzte Flächen im an den Siedlungskörper angrenzenden Außenbereich, die derzeit einer Unternutzung unterliegen, einer Nachnutzung zugeführt werden und damit die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und der Flächenverbrauch verringert werden. Der Standort stellt somit gute Voraussetzungen für eine derartige Nachnutzung dar; anderweitige Nutzungen sind an dieser Stelle nicht zweckdienlich und wurden daher auch nicht betrachtet. Zudem sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter am gewählten Standort aufgrund der Vorbelastungen gegenüber anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes verhältnismäßig niedrig.

Da die eingegangenen Anregungen nach § 4a Abs. 3 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründet haben, wurde der Bebauungsplan „Peterswörth Nord“ vom Stadtrat der Stadt Gundelfingen a.d. Donau in der Sitzung vom 24.09.2020 als Satzung beschlossen.