

---

# STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN

„Oberer Ehla VI“

C) BEGRÜNDUNG

D) UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Fassung vom 07.03.2024

---

Projektnummer: 23112

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Beschreibung des Planbereiches .....	3
3.	Übergeordnete Planungen .....	6
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	9
5.	Ziel der Planung / Planungskonzept .....	10
6.	Begründung der Festsetzungen.....	11
7.	Immissionsschutz .....	12
8.	Energie.....	16
9.	Ver- und Entsorgung .....	17
10.	Flächenstatistik .....	17
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>
1.	Grundlagen .....	18
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	18
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	24
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	25
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs .....	25
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	26
7.	Monitoring .....	27
8.	Beschreibung der Methodik .....	27
9.	Zusammenfassung .....	27

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Ehla VI“ ist die Absicht der Stadt Gundelfingen a.d. Donau das bisher unbebaute Grundstück städtebaulich zu überplanen, um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.

Mit der Überplanung der Fläche, für die z.T. bereits Baurecht besteht, trägt die Stadt den Vorschriften eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung und mindert damit zugleich die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Auch die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze werden durch das Vorhaben erfüllt; u.a. in Bezug auf die vorrangige Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung sowie in Bezug auf die Entwicklung von Außenbereichsflächen mit Siedlungsanschluss.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da die Planung einerseits nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht und andererseits z.T. in den Außenbereich liegt, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

#### 2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Der insg. 5.218 m<sup>2</sup> (rd. 0,52 ha) große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 3919/2 und 3952/1 der Gmkg. Gundelfingen der Stadt Gundelfingen a.d. Donau.



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 15.05.2022) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Das Plangebiet wird im Norden und Westen von bestehender Wohnbebauung, im Osten durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Weiter westlich verläuft die Günzburger Straße, die als Kreisstraße (DLG 12) klassifiziert ist und an die das Gewerbe-/Industriegebiet von Gundelfingen anschließt.

## 2.2 Bestandssituation

Die zu überplanenden Fläche, die auf einer Höhe von ca. 433,5 m ü NHN liegt und nahezu eben ist, stellt sich als Wiese oder Wiesenbrache mit zwei Apfelbäumen und einem Heckenriegel im Süden dar.

Das Plangebiet wird, wie auch ein Großteil des südlichen Stadtgebiets, bei einem extremen (bzw. einem seltenen) Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) der Donau entsprechend den unter [www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de) veröffentlichten Hochwassergefahren- und Risikokarten vollständig überflutet (s. Abb. 2). Die Überflutungstiefe liegt fast im gesamten Plangebiet zwischen 0,5 m und 1 m (s. Abb. 3). Bei einem rechtlich relevanten 100-jährlichen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) wird das Plangebiet nicht berührt (s. Abb. 4).

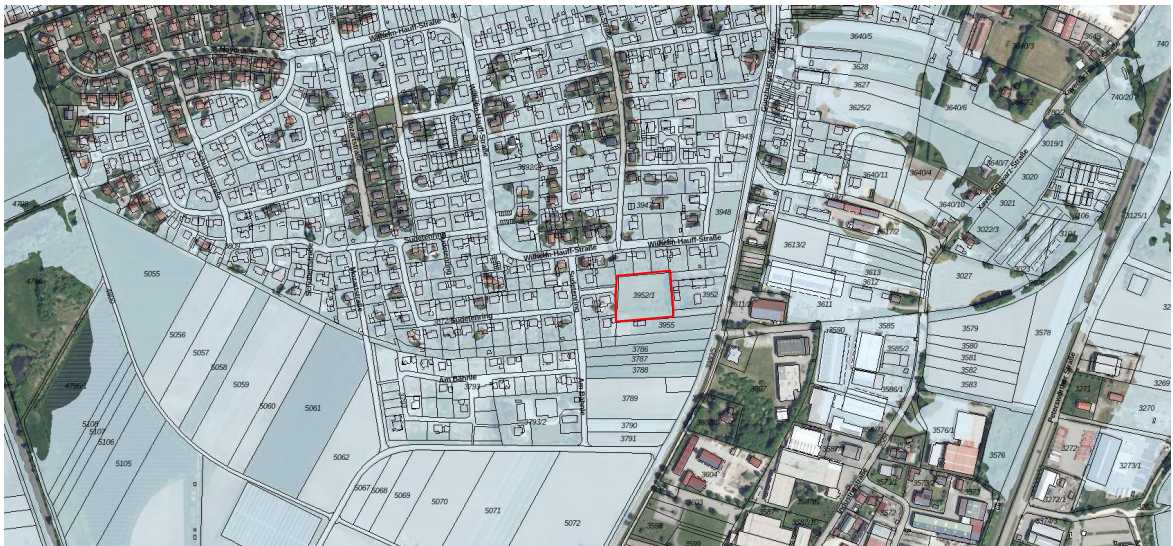


Abb. 2: Ausdehnung des HQ<sub>extrem</sub>, o.M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

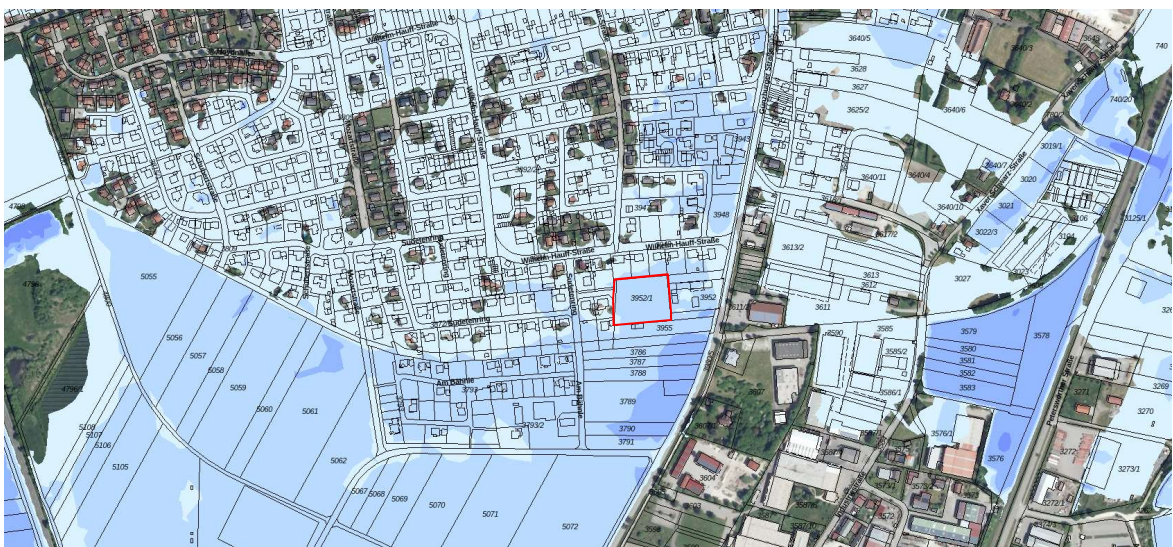


Abb. 3: Wassertiefen des HQ<sub>extrem</sub>, o.M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)





Abb. 4: Überlagerung: HQextrem (hellblau) u. HQ100 (dunkelblau) o.M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Anhand der Datengrundlage der bayerischen Vermessungsverwaltung wird ersichtlich, dass u.a. der Bahnkörper der Bahnlinie Günzburg – Donauwörth eine Hochwasserbarriere für das HQ100 darstellt. Der HQ100-Raum betrifft im Wesentlichen die Donauauen sowie zu Teilen den östlichen Stadtraum von Gundelfingen. Die Abgrenzung des HQextrem ist im östlichen Stadtbereich (östlich des Bahnkörpers) nahezu identisch mit dem HQ100. Im Gegensatz hierzu liegt im westlichen Stadtraum – im dem weitgehend kein HQ100-Bereich vorliegt – ein umfänglicher HQextrem-Bereich, der wohl ursächlich von den Gewässern zweiter und dritter Ordnung induziert wird. Derzeit sind ca. 40% des gesamten bebauten Stadtraumes vom HQextrem betroffen. Das bedeutet für den Bereich des Baugebietes „Oberer Ehla V“ keinen außerordentlich zu würdigenden Sonderfall. Die Stadt Gundelfingen wird nur langfristig konzeptionell in einem hydraulischen Gesamtkonzept die außerordentliche Bedrohungslage durch das HQextrem regeln können. Bis zum Eintreten und zur Umsetzung dieses Gesamtkonzeptes wägt die Stadt Gundelfingen die Belange der Wohnraumschaffung höher als die Belange der Hochwassergefahren die in einem zeitlichen Rahmen von mehreren hundert Jahren einmal auftreten können.

Auf das Ministerialschreiben UMS 52g-U4521-2014/37-21 vom 08.02.2016 an den Bayerischen Städtetag/Gemeindetag sowie auf § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG („hochwasserangepasste Bauweise“) wird hingewiesen und empfohlen das Merkblatt DWA-M 533 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ zu beachten.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei einem HQextrem-Ereignis für die betroffenen Flächen bis zur Umsetzung möglicher Hochwasserschutzmaßnahme kein qualifizierter Hochwasserschutz besteht. Daher muss die Oberkante Fertigfußboden mindestens auf Höhe der Oberkante Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Darüber hinaus empfiehlt die Stadt Gundelfingen den zugelassenen Spielraum von + 0,5 m für die OK FFB zu nutzen.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 09) zu beachten. Nachfolgend erfolgt zudem eine Auseinandersetzung mit den landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen.

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Stadt Gundelfingen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) im Landkreis Augsburg in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Dabei sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden (vgl. 3.1.1 (G)). Dabei ist zu beachten, dass in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen sind. Wenn jedoch Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, sind auch Ausnahmen (d.h. Außenentwicklungen) zulässig (vgl. 3.2 (Z)). In diesem Zusammenhang sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. 3.3 (Z)), um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden (vgl. 3.3 (G)).

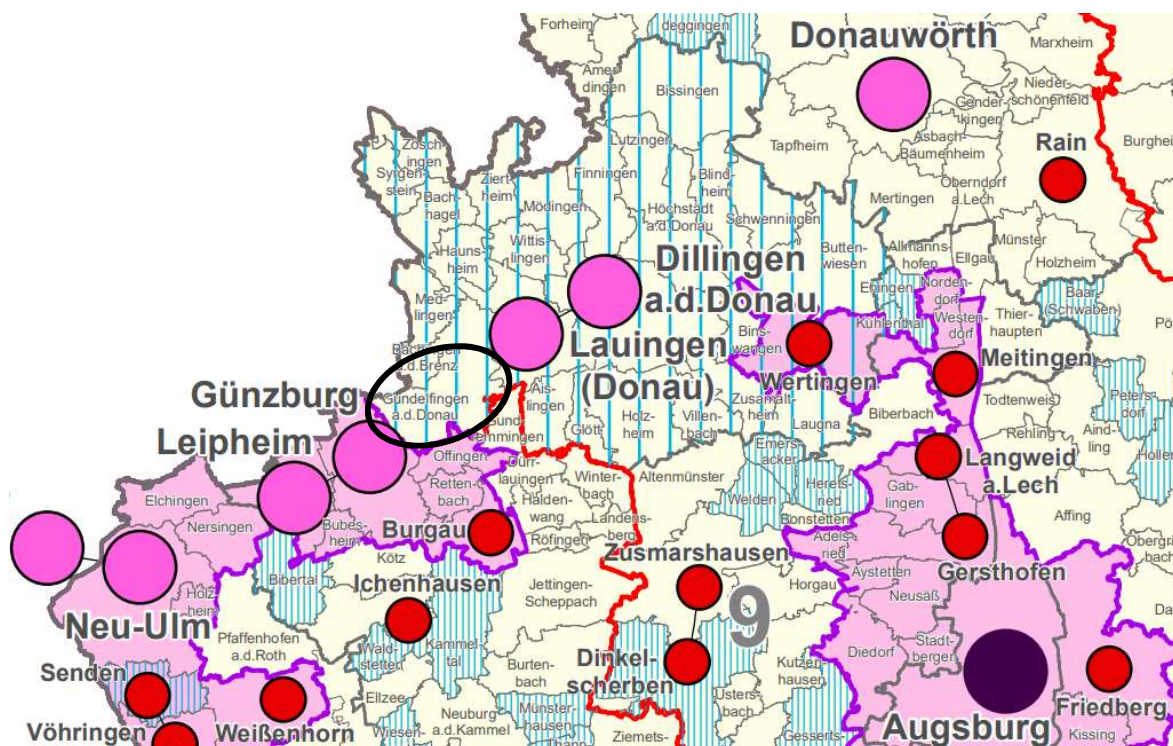


Abb. 5: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.



### 3.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Raumstrukturell liegt die Stadt Gundelfingen, die als Unterzentrum klassifiziert ist, in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Für die vorliegende Planung sind insb. die nachfolgenden Grundsätze und Ziele relevant:

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet [...] die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen [...]. (B V 1.2 (Z))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

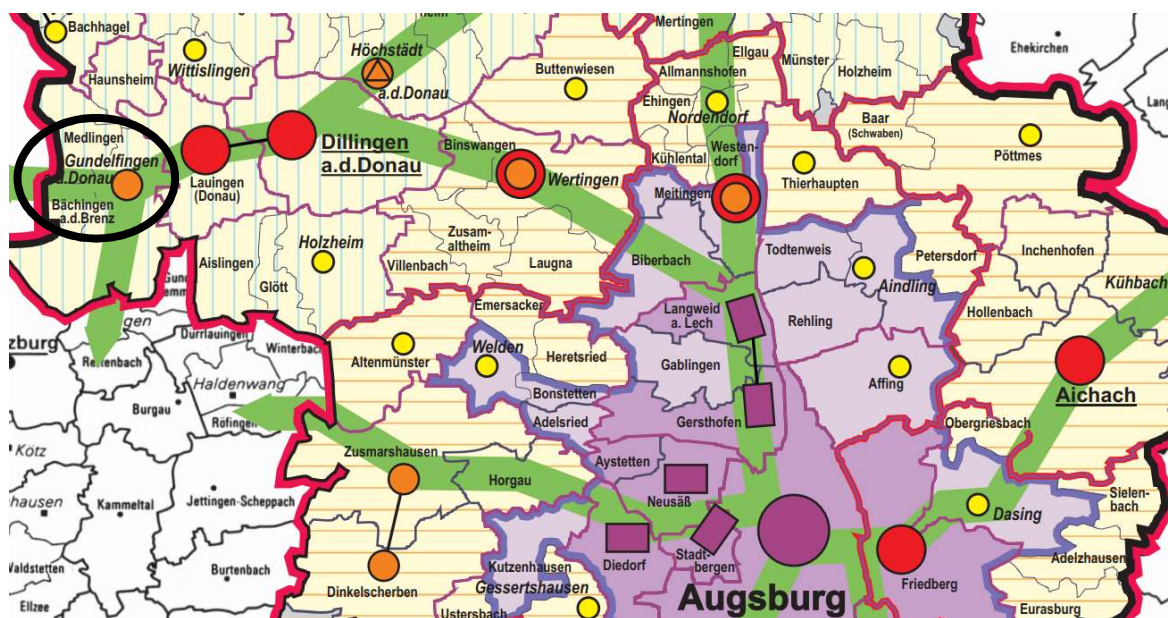


Abb. 6: Ausschnitt a.d. RP der Region Augsburg (RP 9) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

### 3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen der Landes-/Regionalplanung

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsgebiet von Gundelfingen und grenzt im Norden, Osten und Westen unmittelbar an bestehenden Siedlungsflächen an; damit wird dem Anbindungsziel 3.3 des LEP Rechnung getragen.

Die westliche Teilfläche des Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberer Ehla“ und kann somit als innerörtlichen Potenzialfläche betrachtet werden. Die östliche Teilfläche hingegen liegt nicht innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans und ist als Außenbereich zu betrachten, zumal es sich auch bei der östlich angrenzenden Siedlungsfläche um eine ehemalige Hofstelle im Außenbereich handelt. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich ist, wie dem Ziel 3.2 des LEP entnommen werden kann, auch durchaus möglich, sofern das Anbindungsziel Berücksichtigung findet, was mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Fall ist.

#### Überplanung von Flächen im Außenbereich:

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, vorrangig

durch Maßnahmen der Innenentwicklung (insb. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung) sowie durch eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu erfolgen; dies ist ebenfalls in den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern (3.2 (G) und 3.3 (Z)) und dem RP 9 Augsburg (B II G 1.2) verankert.

Grundsätzlich ist die Stadt Gundelfingen bestrebt den Bedarf an Bauflächen im Siedlungsbestand zu decken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen soweit wie möglich zu reduzieren. Da die Stadt jedoch über keine größeren Brach- oder ähnlichen Konversionsflächen verfügt und die noch wenigen vorhandenen (kleinteiligen) innerörtlichen Potenzialflächen nicht verfügbar sind, ist für die Bereitstellung von Bauland auch immer wieder die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich erforderlich.

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der damit bedingten Umwandlung einer anteilig im Außenbereich liegenden Fläche in Bauland erfolgt eine Fortführung bzw. Arrondierung der umgebenden, vorwiegend wohngeprägten Nutzungsstruktur. Die hier gegenständliche Überplanung des bestehenden Baurechtes und der eher kleinteiligen Außenbereichsfläche eignet sich für die angestrebte für eine bauliche Entwicklung, da diese bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt und über den Sudetenring bereits erschlossen ist. Die Planung steht somit im Einklang mit den o.g. regional- und landesplanerischen Zielen und Grundsätzen sowie den baurechtlichen Vorgaben des BauGB.

### **3.4 Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen**

Für die Umsetzung der Festlegungen des LEP Bayern zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe haben die Gemeinden in Bayern verschiedene Punkte zu beachten bzw. nachzuweisen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen.

Im vorliegenden Fall werden Wohnbauflächen entwickelt, daher bezieht sich die Begründung nur auf diesen Umstand. Die Stadt Gundelfingen verfügt über ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), in dem die Themen Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumbedarf bereits umfänglich behandelt wurden. Da ISEK hat im betrachteten Prognosezeitraum von 2014 bis 2025 einen Bedarf an neuen Wohnbauflächen von 8,31 ha ermittelt. Bei der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs sind die Verfasser des ISEK von einer abnehmenden Haushaltsgröße (d.h. weniger Anwohner je Wohnung) bei konstant bleibenden Bevölkerungszahl ausgegangen.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Gundelfingens ist jedoch nicht konstant geblieben, sondern ist gewachsen, von 2014 bis 2022 um 361 Einwohner; unter der Annahme, dass die Bevölkerung bis zum ISEK-Prognosejahr 2025 konstant zunimmt, würde dies einer Zunahme von 496 Einwohnern im Zeitraum 2014 bis 2025 entsprechen. Unter Zugrundelegung der im ISEK angewandten Berechnungsmethode zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs, würde dieser Bevölkerungszuwachs einen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von etwa 11,28 ha auslösen.

Angesichts dessen, dass der im ISEK angesetzte Prognosezeitraum im kommenden Jahr endet und angesichts der demographischen Entwicklung (Wachstum statt Stagnation), ist realistisch betrachtet für die nächsten Jahre (bis zum Jahr 2035) von einem weiterhin zunehmenden Wohnflächenbedarf auszugehen.



Unter Betrachtung der demographischen Entwicklung Gundelfingens in den letzten zwei bis drei Jahrzehnten, kann für den Prognosezeitraum von 2025 bis 2035 von einem Zuwachs von etwa 155 Einwohnern bei einem zurückhaltendem Wachstum oder von etwa 385 Einwohnern bei einem höheren Wachstum. Unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohner je Hektar Wohnsiedlungsfläche würde dies einem Wohnbauflächenbedarf zwischen 3,45 ha (bei geringem Wachstum) und 8,56 ha (bei erhöhtem Wachstum) im Zeitraum von 2025 bis 2035 entsprechen.

In den vergangenen Jahren sind Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 20,7 ha entwickelt bzw. untersucht worden. Bei einem Großteil der Flächen wurden allerdings bisher nur Machbarkeitsstudien oder städtebauliche Rahmenpläne entwickelt und das Stadium der Baurechtschaffung oder des Grundstückserwerbs steht noch aus. Darüber hinaus sucht die Stadt die direkte Ansprache mit den Bürgern z.B. im Rahmen von Bürgerversammlungen oder Workshops.

Bisher wurden durch Baurecht Flächen von in Höhe von etwa 6,2 ha für Wohnen nutzbar gemacht; hiervon wurde allerdings im unbebauten Außenbereich nur die Wohngebiete „Basteistraße Nord“ mit ca. 1,3 ha Fläche und „Oberer Ehla V“ mit ca. 3 ha Fläche (ohne Mischgebiet) umgesetzt, die übrigen Baurechtschaffungen in Höhen von ca. 1,9 ha hatten die Nachverdichtung oder Umnutzung von Innenbereichsflächen zum Ziel.

Die durch den Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ neu ausgewiesene Wohnbaufläche beläuft sich auf rd. 0,25 ha (ohne die Teilfläche für die bereits Baurecht besteht).

Damit liegt die Ausweisung der Wohnbauflächen in Summe weiterhin innerhalb des im ISEK ermittelten Bedarfes (bei konstant bleibender Bevölkerungsentwicklung bis 2025) und weit unterhalb des voraussichtlich benötigten Bedarfs bis 2035.

## 4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan



Abb. 7: Ausschnitt a.d. wirksamen FNP, o.M.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar, sodass die vorliegende Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

## 4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die westliche Teilfläche des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des mit Bekanntmachung vom 02.12.1964 rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberer Ehla“ sowie innerhalb der mit Bekanntmachung vom 19.04.1968 rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans „Oberer Ehla“.

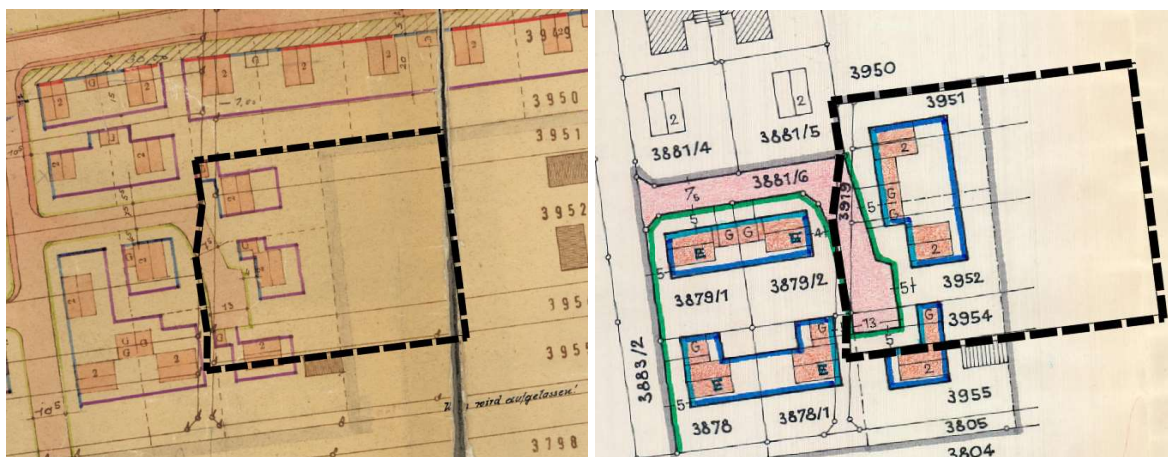


Abb. 8: Überschneidung des BPs „Oberer Ehla VI“ (schwarze Umrandung) mit dem rechtskr. BP „Oberer Ehla“ (links) und mit der rechtskr. 3. Änderung (rechts), o.M.

Der vorliegende Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberer Ehla“, einschließlich aller seiner im Überschneidungsbereich gelten den planzeichnerischen und textlichen Änderungen. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans „Oberer Ehla VI“ gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberer Ehla“, einschließlich aller seiner geltenden Änderungen, unverändert fort.

Darüber hinaus grenzen keine weiteren Bauleitplanungen an den vorliegenden Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ an.

## 5. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauland im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper im südlichen Stadtgebiet.

Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einer kleinteiligen Ein-/Zweifamilienhausbebauung am Sudetenring und, entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan, potentiellen Mischgebietsflächen an der Günzburger Straße befindet, wird hier eine dichtere Bebauungsstruktur vorgesehen. Beabsichtigt ist der Bau von insgesamt vier dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Lage im H<sub>Q</sub>extrem verzichtet die aktuelle Planung auf die Umsetzung einer Tiefgarage; der Stellplatznachweis soll oberirdisch über Garagen, Carports, nicht überdachte Stellplätze sowie gebäudeintegrierte Stellplätze erfolgen.

Die Erschließung erfolgt über einen Ausbau der bereits bestehenden Stichstraße (Fl.Nr. 3881/6) des Sudetenring. Die Stichstraße wird Richtung Süden fortgeführt und endet an der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 3955 in einem Wendehammer.

Um die künftigen Bebauung auch grünordnerische angemessen in das Umfeld einzubinden, werden entsprechende Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe und der „gefangenen“ Lage des Grundstücks werden neben der Errichtung von Wohngebäuden nur Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen. Alle übrigen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes werden ausgeschlossen, zumal es sich bei diesen um keine Nutzungen handelt, die für den Bedarf des Plangebiets notwendig werden. Somit kann trotz dem Ausschluss einiger gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes im vorliegenden Plangebiet gewahrt werden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Vorgesehen ist die Bebauung mit vier Einzelhäusern in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen.

Entsprechend den unter § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, wird im Plangebiet ein Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Um jedoch einen gewissen Spielraum bei der Bebauung des Grundstücks mit Nebenanlagen zu ermöglichen, wurde auch von der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen Gebrauch gemacht.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse (VG) sowie die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH). Zugelassen werden vier dreigeschossige Gebäude; bei den beiden nördlichen Gebäuden ist das dritte Vollgeschoss zwingend mit einem an drei Gebäudeseiten zurückversetzten Staffelgeschoss auszubilden.

Die Festsetzungen bzgl. der Höhenentwicklung orientieren sich an der Bestandsbebauung innerhalb des Wohngebiets „Oberer Ehla“, die bis zu vier Geschosse aufweist.

### 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze wurde eng um die geplante Bebauung festgesetzt; dabei wurde ein Puffer von bis zu max. 1,0 m eingeräumt, um im Rahmen der Ausführungsplanung einen gewissen Spielraum zu haben. Die geplanten Nebenanlagen wurden hinsichtlich ihrer Lage ebenfalls konkret festgesetzt.

Da die Stadt Gundelfingen keine Stellplatzsatzung erlassen hat, werden Vorgaben zum Nachweis von Stellplätzen in Abhängigkeit der Anzahl und Größe der Wohnungen getroffen.



#### 6.4 Gestaltungsfestsetzungen

Aufgrund der bereits konkreten Planung werden ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zugelassen. Zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, wird bestimmt, dass die Dachfläche des jeweils obersten Vollgeschosses des Hauptgebäudes dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen sind.

Darüber hinaus werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass für die Fassadengestaltung weder grelle oder leuchtende Farben noch dauerhaft reflektierende Materialien verwendet werden dürfen, da dies verunstaltend wirken kann und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der angrenzenden Bebauung integrieren lässt.

#### 6.5 Grünordnung / Natur- und Artenschutz

Zur Einbindung der neuen Bauflächen in das bestehende Siedlungsumfeld, soll im Zuge der Bebauung eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets erfolgen. Daher wurde im Norden ein 3 m tiefer Pflanzstreifen, der mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen ist, festgesetzt. Zusätzlich zur Strauchhecke ist je angefangenen 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein Baum zu pflanzen; aufgrund der Grundstücksgröße sind somit mind. 13 Baumpflanzungen vorzunehmen. Um für den planungsbedingten Entfall der beiden Apfelbäume einen Ersatz zu schaffen, wird festgesetzt, dass unter den zu pflanzenden Bäumen mind. zwei Obstbäume vorhanden sein müssen. Aufgrund der im Siedlungsumfeld angetroffenen Vogelarten wurde zudem der Empfehlung von Dr. Hermann Stickroth bzgl. der Anbringung von Nistkästen gefolgt; die gutachterlichen Stellungnahmen ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Die Planung bedarf einer naturschutzfachlichen Kompensation; die Ermittlung und der Nachweis des Ausgleichsbedarfs ist dem Umweltbericht D) unter Pkt. 5 zu entnehmen.

### 7. IMMISSIONSSCHUTZ

---

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Günzburger Straße, der Bundesstraße B 16 und der Bahnlinie sowie von gewerblich genutzten Flächen.

Die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms sollen untersucht werden.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA15-033-G13-T03-E01-01" vom 07.03.2024 entnommen werden.

#### 7.1 Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Hinsichtlich des Sport- und Freizeitlärms sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) maßgeblich.

## **7.2 Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

## **7.3 Schutzbedürftige Räume**

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

## **7.4 Bewertung der Gewerbelärmimmissionen**

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm im Plangebiet zur Tagzeit eingehalten und zur Nachtzeit an einigen wenigen Immissionsorten im Randbereich des Plangebietes überschritten.

Es werden für Fassaden mit Überschreitungen in den Texten zur Satzung Lärminderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Diese Lärminderungsmaßnahmen sind dazu geeignet die ermittelten Lärmkonflikte zu lösen.

Die sich durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld ergebenden Lärmimmissionen im Plangebiet können als zumutbar angesehen werden.

## **7.5 Verkehrslärm**

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (1) an ein paar wenigen Immissionsorten um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) werden an allen Immissionsorten eingehalten. Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

## **7.6 Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen**

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schalldämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

### Dachflächen

Es wurde festgesetzt: "Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämm-Maß des Gebäudes aufweisen." Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämm-Maß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an

das Schalldämm-Maß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämm-Maß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

#### Minderung um 5 dB(A) bei Schienenlärm

Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wurde der aus dem Schienenlärm resultierende Beurteilungspegel pauschal um 5 dB(A) nach der DIN 4109-2:2018-1 gemindert.

In der Fachwelt ist es umstritten, ob ein vom Gesetzgeber abgeschaffter "Schienenbonus" von 5 dB für Lärmimmissionen von Schienenwegen durch die Vorgaben der DIN 4109-02 "Schallschutz im Hochbau" in Form eines Pegelabzuges von 5 dB für die "Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen" wieder eingeführt werden soll. Die Schalldämm-Maße wurden in diesem Bebauungsplan ohne „Schienenbonus“ festgesetzt. Der Bauherr kann aber eigene Schalldämm-Maße ermitteln (lassen), die gegebenenfalls mit "Schienenbonus" festgelegt wurden, wenn dies bei dem zu errichtenden Bauwerk als sachgerecht zu sehen ist.

#### Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 5 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

#### Orientierung

Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Westfassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schall-



schutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

### **7.7 Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises**

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

### **7.8 Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen**

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

### **7.9 Haustechnische Anlagen**

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter [www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](http://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf) oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

### 7.10 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Sudetenring“.

Es wird der zu erwartenden Fahrverkehr nach der Parkplatzlärmstudie ermittelt.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (3) von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## 8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

### Solarenergie:

Im Bereich des Bebauungsplangebiets liegt der Jahresmittelwert der globalen Strahlung zw. 1135 kWh/m<sup>2</sup> und 1149 kWh/m<sup>2</sup> und die Sonnenscheindauer zw. 1650 h/Jahr und 1699 h/Jahr, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Im Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude bereits vereinzelt genutzt. Innerhalb des Plangebietes kann die Solarnutzung durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubebauung weiter ausgebaut werden. Zudem kann durch eine Südausrichtung der Gebäude auch der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.

Durch die Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom kann dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen werden.

### Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Im Plangebiet ist der Einsatz von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmekollektoren möglich. Auch der Einsatz von und Erdwärmesondenanlagen hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch und daher nicht möglich.

## 9. VER- UND ENTSORGUNG

### 9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet und ist damit sichergestellt. Die häuslichen Abwässer der Neubauten werden in die bestehende Kanalisation eingeleitet; die Kläranlage kann die zusätzliche Abwassermenge voraussichtlich ausreichend reinigen.

### 9.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist möglichst flächendeckend auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen; eine Nutzung zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Sofern eine Versickerung nicht möglich sein sollte, darf das unbelastete Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden; die Rückhaltung hat (z.B. in Regenwasserzisterne) mit Überlauf zu erfolgen. Darüber hinaus wird auf die „Textlichen Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen“ (Pkt. 4.2 „Niederschlagswasserbehandlung“) verwiesen.

### 9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Aus ortsgestalterischen Gründen soll die Versorgung durch Erdkabel erfolgen.

### 9.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung (Hausmüll) wird über den Sudetenring abgewickelt und ist damit sichergestellt. Die Mülltonnen sollten am Entsorgungstag am westlichen Sudetenring zur Entsorgung bereitzustellen, um ein Befahren der Stichstraße mit Müllfahrzeugen zu vermeiden. Auf dem Grundstück sind ausreichend große Stellflächen für die erforderlichen Mülltonnen vorzusehen.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.218 m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Allgemeines Wohngebiet</b></li> <li>- <i>davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i></li> <li>- <i>davon: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports, Gemeinschaftsnebengebäude und Abfallsammelstellen</i></li> <li>- <i>davon: Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern</i></li> </ul>	<p><b>4.715 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>1.739 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>913 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>232 m<sup>2</sup></i></p>
▪ <b>Straßenverkehrsflächen, öffentlich</b>	<b>503 m<sup>2</sup></b>



## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan schafft auf bisher unversiegelten Flächen, für die anteilig bereits Baurecht besteht, Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet in dem vier Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen. Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird die Bauflächen bestmöglich in das Siedlungsgefüge integriert und die eingriffsbedingten Auswirkungen gemindert.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Augsburg, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Region Augsburg (RP 09) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. C – Begründung, Pkt. 3).

##### Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt; auf die Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 4.1) wird verwiesen.

##### Schutzgebiete / Biotopkartierung:

Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld gelten Schutzgebietsverordnungen oder sind kartierte Biotope vorhanden.

### 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschl. der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen

Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB, beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

## 2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

### Beschreibung:

Das Plangebiet, das sich überwiegend als mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland mit anteiligem Gehölzbestand und geringfügig als intensiv bewirtschafteter Acker darstellt, hat aufgrund seiner Größe und Lage eine nur geringe Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten des räumlichen Umfeldes, der Kleinteiligkeit des Plangebiets und der unmittelbar angrenzenden Bebauung stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Betroffenheit bzw. Barriere für den Kalt-/Frischlufatabfluss dar.

### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastungen durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Mit Umsetzung der Wohnbebauung und dem damit einhergehenden zusätzlichen Individualverkehr (Quell- und Zielverkehr) kann eine Zunahme an Luftschadstoffbelastungen (Feinstaub- und Abgasbelastung) angenommen werden. Zudem kann infolge der dauerhaften Versiegelung durch die geplanten Bebauung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Denn bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, reduzieren die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die als Grünflächen herzustellen sind, und die festgesetzte Dachbegrünung wirken klimatisch ausgleichend. Zudem erhöhen die Grünflächen in Verbindung mit den Maßnahmen zur Be-/Durchgrünung die Verdunstungsfläche, was eine Abkühlung der Luft zur Folge hat. Dieser Effekt wirkt der allgemeinen Erwärmung durch die Flächenversiegelung entgegen.

### Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Naturraum der Donau-Iller-Lech-Platten (Untereinheit: Donauried). Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich fast ausschließlich um Rendzina aus Kalktuff oder Alm. Der Boden verfügt zudem über eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit, ein sehr hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen sowie eine teils geringe bis mittlere Tragfähigkeit.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Die Böden im Plangebiet werden nutzungsbedingt verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Durch Umnutzung und Versiegelung wird eine bisher unversiegelte Fläche dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen, was einen unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge hat. Innerhalb der Baugrundstücke, die mindestens zu 40 % unbebaut und unversiegelt bleiben müssen sowie innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche, können sich die Bodenfunktionen anteilig wiedereinstellen.

#### Ergebnis:

Da im Zuge der Planung ein mittlerer Versiegelungsgrad zulässig ist und auch mit Geländebewegungen zu rechnen ist, ist trotz der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

### **2.3 Schutzgut Fläche**

#### Beschreibung:

Faktisch handelt es sich bei der Fläche überwiegend um Grünland. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche seit langem bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

#### Auswirkungen:

Infolge der Planung wird eine Fläche von ca. 0,52 ha dem Naturhaushalt entzogen; allerdings verfügt die westliche Hälfte des Plangebiets bereits über Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet, sodass diese auch ohne die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes überbaut werden kann. Aufgrund der Lage mit Siedlungsanschluss, zeigt das Plangebiet eine gute Standorteignung für die hier angestrebte und ergänzende Nutzung. Eine wohnbauliche Entwicklung ist an dieser Stelle daher städtebaulich nachvollziehbar und vertretbar. Zudem wird durch die Wohnbauentwicklung in diesem Bereich, die den städtischen Ziel- und Entwicklungsvorstellungen entspricht, eine Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme der freien Landschaft vorgebeugt.

#### Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der oben beschriebenen Ausgangszustands des Plangebietes als gering gewertet.

### **2.4 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind die ca. 700 m nördlich verlaufende Brenz und die ca. 2,0 km östlich verlaufende Donau; beides Gewässer 1. Ordnung. Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert noch als Hochwassergefahrenfläche, die bei einem häufigem (HQhäufig) oder hundertjährlichem Hochwasserereignisses (HQ100) überschwemmt wird, gekennzeichnet. Allerdings wird das Plangebiet, wie auch ein Großteil des südlichen Stadtgebiets, bei einem extremen (bzw. seltenen) Hochwasserereignis (HQextrem) der Donau vollständig überflutet; auf Pkt. 2.2 der Begründung wird hingewiesen.

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine detaillierten Beobachtungsergebnisse vorhanden. Aufgrund der bekannten hydrogeo-logischen Verhältnisse durch eine Vielzahl an landwirtschaftlich genutzten Brunnen im Umfeld des Standortes wird jedoch auf einen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Im Mittel ist bei ca. 3 m u. GOK mit dem Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Je nach jahreszeitlichen Schwankungen auch bereits deutlich früher.

Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Durch künftige Gründungsmaßnahmen kann theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Durch die Umnutzung der Flächen und der damit einhergehenden Versiegelung wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auch künftig innerhalb der Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen ist, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als gering zu werten. Des Weiteren wird auf Pkt. 4 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Ergebnis:

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden, können jedoch mithilfe entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemindert werden. Damit sind für das Schutzgut Wasser Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Beim Plangebiet handelt es sich aktuell um mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland auf dem sich zwei Apfelbäumen und ein Heckenriegel befinden. Um den Zustand der Gehölze und vorkommende Arten, insb. Vögel, bewerten zu können, wurde der Biologe Dr. Hermann Stickroth beauftragt, zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Belange durch die Planung betroffen sind. Der gutachterlichen Stellungnahme vom 11.07.2023, die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt ist, kann entnommen werden, dass sich die beiden Apfelbäume bereits in der Altersphase befinden und aufgrund ihres schlechten Zustands nicht erhaltenswert sind. Des Weiteren kann der gutachterlichen Stellungnahme entnommen werden, dass bei den erfolgten Begehungen im Plangebiet selbst sechs ungefährdete Vogelarten angetroffen wurden, deren Population durch kleine Flächenverluste nicht negativ beeinträchtigt werden. Im Umfeld des Plangebiets wurden 14 weitere Arten angetroffen, davon drei Arten die auf der Vorwarnliste stehen und zwei Arten die als gefährdet gelten. Für diese Arten hat das Plangebiet aktuelle keine essentielle Bedeutung, da diese zu keinem Zeitpunkt als Nahrungsgäste angetroffen wurden. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit wird durch den Verlust von zwei Bäumen und einer Hecke nicht angenommen; zumal in direkter Umgebung zahlreichen Gehölzen vorhanden sind, die den im Plangebiet angetroffenen sechs Arten auch weiterhin zur Verfügung stehen.

Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastung durch Staubeinstaub und Schadstoffausstoß kommen. Im



Zuge von Baumaßnahme (Einsatz von Baumaschinen, Erdbewegungen, Entfernung von Vegetation) besteht theoretisch immer eine potenzielle Gefahr der Tötung oder Schädigung von Arten bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Vorliegend kann jedoch aufgrund der Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten bei der Baufeldräumung und Gehölzrodung eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der angetroffenen Arten ausgeschlossen werden.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die u.a. auch die Pflanzung von mindesten zwei Obstbäumen als Ersatz für die beiden entfallenden Apfelbäume vorsehen, stellen sicher, dass auch trotz der Überplanung der Fläche neue Vegetationsstrukturen entstehen und damit auch künftig der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt gewährleistet werden. Des Weiteren werden zur Minderung der Gefährdungssituation der im Umfeld des Plangebiets angetroffenen Arten, neben der Pflanzung der beiden Obstbäume auch die Anbringung von Nistkästen für Feldsperlinge und Stare sowie eines Sperlingskoloniehauses festgesetzt.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten, Neupflanzung von Gehölzen, Anbringung von Nistkästen) als gering einzustufen.

## 2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet schließt im Norden, Osten und Westen unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an; im Norden und Westen an Wohnbebauung (Innenbereich) und im Osten an eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (Außenbereich). Im Plangebiet sind zwei Apfelbäume und ein Heckenriegel entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden, die eine zusätzliche Eingrünung der nördlichen Bestandbebauung bewirken.

Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Bauzeitlich ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Mit Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine bauliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die getroffenen gründerischen Festsetzungen sorgen für eine angemessene Durch-/Eingrünung der künftigen Bebauung, wodurch eine möglichst gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als gering einzustufen.

## 2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Plangebiet selbst weist im Bestand keine allgemeine Naherholungsfunktion auf.

Auswirkungen:

Infolge der Planung entsteht der ortsnahen Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum.

Ergebnis:

Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung sind nicht gegeben; das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

## 2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt ca. 70 m westlich der Kreisstraße DLG 12, an die in östlicher Richtung das Gewerbegebiet von Gundelfingen anschließt. Weiter östlich, in einer Entfernung von ca. 550 m, verläuft zudem die Bahntrasse Günzburg – Donauwörth. Somit ist das Plangebiet Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ausgesetzt.

Vom Plangebiet selbst gehen aufgrund der Bestandssituation keine nennenswerten Emissionen aus.

Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Durch den Einsatz von Baumaschinen werden während des Baubetriebes Lärm- und Staubemissionen und ggf. Erschütterungen auftreten.

*Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen:* Um die Lärmimmissionen an den künftigen Immissionsorten (d.h. den schutzbedürftigen Nutzungen) im Plangebiet quantifizieren zu können, wurde die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt; diese ist dem Bebauungsplan beigelegt. Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen vor Verkehrslärmeinwirkungen, wurden auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Plangebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit den vorgenommenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen auf die künftigen Immissionsorte einwirken.

Mit der geplanten Siedlungsentwicklung erhöht sich insb. für die Anwohner, deren Grundstücke an die Wilhelm-Hauff-Straße und den östlichen Sudetenring angrenzen, die verkehrsbedingte Lärmeinwirkung in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Die sich erhöhenden verkehrsbedingten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen werden kann und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren ist; zumal die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte zur Tag- und Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten werden.

Darüber hinaus wird auf die Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 7) verwiesen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch infolge von Immissionen als gering eingestuft werden.

## 2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld Kultur- oder Sachgüter verzeichnet.

#### Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Dennoch wird auf Pkt. 3 „Denkmalschutz - Bodeneingriffe“ der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

#### Ergebnis:

Da weder Kultur- noch Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

### **2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen**

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:* Durch das Vorhaben sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Durch das Vorhaben werden voraussichtlich die üblichen Abfälle (Papier, Glas, Kunststoffe, Folien, biogene Abfälle etc.) erzeugt. Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung der Abfälle wird im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gesichert.
- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):* Diese Risiken sind mit dem Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.  
*Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:* Eine unzumutbare Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete ist nicht gegeben.
- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:* Die Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:* Für die mögliche bauliche Entwicklung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

### **2.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität insb. zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

## **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand (zumindest auf der östlichen Teilfläche) vermutlich erhalten bleiben und somit eine zusätzliche

Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Stadt aber auch die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum sowie die Chance auf eine Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft und Infrastruktur.

#### 4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

##### Boden / Fläche / Wasser:

- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet, sofern die Bodenverhältnisse es ermöglichen
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke benötigte Grundstücksflächen als Wiesenflächen
- Gestaltung der PKW-Stellplätze und der sonstigen Erschließungsflächen mit versickerungsfähigen Belägen

##### Klima u. Lufthygiene / Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt / Orts- u. Landschaftsbild:

- Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke benötigte Grundstücksflächen als Wiesenflächen

##### Mensch (Immissionen):

- Bauliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen

#### 5. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Die geplante Bebauung führt zu einer Überformung und Veränderung von bisher unversiegelten Flächen. Im Wesentlichen ergeben sich nach aktuellem Erkenntnisstand relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

##### 5.1 Einstufung des Plangebietes

###### Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Flächentyp	Kategorie	Wertigkeit
Überwiegender Anteil des Plangebiets: Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland mit anteiligem Gehölzbestand	Überwiegend Kategorie II	Überwiegend Oberer Wert
- Geringfügiger Anteil des Plangebiets: Intensiv bewirtschafteter Acker ohne Gehölzbestand		



Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Grünflächen

Tab. 1: Eingriffsermittlung

Gesamteingriffsfläche	5.218 m <sup>2</sup>
- davon eingriffsneutrale Grün-/Anpflanzfläche	232 m <sup>2</sup>
Eingriffsrelevante Bauflächen	<b>4.986 m<sup>2</sup></b>

Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung

Versiegelung innerhalb des Baugebietes

GRZ 0,4

d.h. hoher Versiegelungsgrad (GRZ > 0,35)

Eingriffstyp A

**5.2 Ermittlung des Ausgleichflächenbedarfs**

Für die zu überplanende Fläche ist zu einem überwiegenden Anteil Feld A II (Gebiete mittlerer Bedeutung) mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 – 1,0 anzuwenden. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung der Fläche wäre für die Ermittlung des Ausgleichflächenerfordernisses der oberer Wert von 1,0 zugrunde zu legen. Im vorliegende Fall wird jedoch aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sowie aufgrund der Tatsache, dass für den westlichen Teilbereich des Plagebiets bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, der untere Wert von 0,8 zugrunde gelegt.

Tab. 2: Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Flächentyp	Fläche	Faktor	Ausgleichserfordernis
Kategorie II, Eingriffstyp A (Unterer Wert)	4.986 m <sup>2</sup>	0,8	3.988,8 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>~ 3.989,0 m<sup>2</sup></b>

**5.3 Nachweis der Ausgleichflächen und Ausgleichsmaßnahmen**

Auf welchen Flächen die o.g. ermittelte Ausgleichsverpflichtung nachgewiesen wird, ist derzeit noch in Abstimmung. Im nächsten Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB werden die Ausgleichflächen konkret bestimmt.

**6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Die beabsichtigte, kleinteilige Siedlungsentwicklung ist am geplanten Standort nachvollziehbar und vertretbar, da es an den bestehenden Siedlungskörper mit analoger Nutzungsstruktur anknüpft und diesen in angemessener Weise fortführt. Eine anderweitige bauliche Nutzung wurde an dieser Stelle daher nicht untersucht.

Zudem würden die unter Pkt. 2 genannten Auswirkungen in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten im Stadtgebiet zum Tragen kommen; diese sind am gewählten Standort bedingt durch die vorliegende „Vorbelastung“ (bestehendes Baurechte auf der westlichen Teilfläche) verhältnismäßig niedrig.

## 7. MONITORING

Die Stadt Gundelfingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insb. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überprüfung sind alle festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Nach einer Dauer von max. drei Jahren ist zu prüfen, ob die Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten.

## 8. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage

- der Daten des Flächennutzungsplans,
- die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans gewonnen Erkenntnisse,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben, insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans Augsburg (RP 09),
- eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV) und bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
- sowie eigenen Erhebungen (u.a. Ortsbesichtigungen)

## 9. ZUSAMMENFASSUNG

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergibt, dass aufgrund des Status-Quo nur mit Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die betroffenen Schutzgüter zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung nicht entgegen.

Tab. 4: Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung	Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Klima / Lufthygiene	gering	Orts-/ Landschaftsbild	gering
Boden	mittel	Mensch (Erholung)	nicht betroffen
Fläche	gering	Mensch (Immissionen)	gering
Wasser	gering	Kultur-/ Sachgüter	nicht betroffen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering		

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.