



AELF-NW • Oskar-Mayer-Str. 51 • 86720 Nördlingen

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
email vom 29.05.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
L2.2-4611-27-4
L2.2-4612-110-8
Name

Telefon

Wertingen, 01.07.2024

Gundelfingen a.d. Donau;
Aufstellung Bebauungsplan "Echenbrunn Nord Ost II;
11. Änderung Flächennutzungsplan
Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
das AELF Wertingen nimmt wie folgt Stellung:

Bereits zu Beginn unserer Stellungnahme können wir Ihnen mitteilen das wir einer Bebauung der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen und somit der der Planung nicht zustimmen können. Bei den beplanten und umliegenden Flächen handelt es sich um Ackerland sehr guter Bonität (81 Bodenpunkte). In vergangenen Stellungnahmen wurde wiederholt auf die hohe Qualität des Bodens hingewiesen. Die bayerische Landwirtschaft hat bereits sehr hohe Verluste landwirtschaftlich genutzter Fläche zu beklagen. Die im Geltungsbereich einbezogenen Flächen liegen deutlich über dem Landkreisdurchschnitt, sind daher von Bebauung freizuhalten und dauerhaft für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zu erhalten.

Für den Fall, dass in der Abwägung unserem Widerspruch nicht genügend Gewichtung beigemessen wird, gilt wie folgt:

1. Flächenverlust und Ausgleich

Die Ackerböden im überplanten Bereich weisen mit das höchste Ertragspotential auf, das in Bayern zu finden ist. Bedauerlicherweise gehen durch das geplante Wohngebiet weitere ca. 2,6 Hektar dieses Ackerlandes überdurchschnittlicher Bonität verloren.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt und über ein bestehendes Ökokonto ausgeglichen, so dass wenigstens hier kein weiterer

Flächenverlust bester Böden durch Ausgleichsmaßnahmen zum Tragen kommt.

2. Angrenzende landwirtschaftliche Fläche

Die Erreichbarkeit der angrenzenden sowie im Umkreis befindlichen landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin uneingeschränkt erhalten bleiben. Für Gehölzpflanzungen im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind Abstände nach Art. 48 AGBGB zu beachten. Es darf zu keiner Einschränkung in der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen und Flächen im Umkreis kommen. Um die Pflegemaßnahmen für die Eingrünung des Baugebiets sowie die uneingeschränkte Erreichbarkeit und Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, empfehlen wir den Wirtschaftsweg Flur-Nr. 2569 an den Rand des Geltungsbereichs zu verlegen und dort zu erhalten.

3. Abgrabungen

Aufgrund der hohen Bodengüte darf es zu keiner Entsorgung des Aushubs in Deponien kommen. Bei durch Erdarbeiten anfallender Aushub sollten Ober- und Unterboden getrennt gelagert werden. Wir regen an, den nicht im Plangebiet benötigten Oberboden Landwirten unentgeltlich für Bodenverbesserungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Die rechtlichen Vorgaben (Art. 57 BayBO, § 35 BauGB, Art. 16 BayNatSchG) sind zu beachten.

4. Evtl. Erweiterungspläne

Die vorgesehene Erschließung lässt durch die Lage eine mögliche zukünftige Erweiterung Richtung Osten vermuten. Aufgrund der hohen Qualität der landwirtschaftlichen Böden schließen wir bereits jetzt die Zustimmung einer Erweiterung nach Osten aus.

Da es sich bei den beplanten und umliegenden Flächen um Ackerland sehr guter Bonität handelt, stimmen wir einer Erschließung weiterer (Wohn-)Bebauungen in diesem Bereich nicht zu. Allgemein sollten die Flächen im nördlichen Bereich von Gundelfingen und Echenbrunn aufgrund ihrer Bodengüte für die Landwirtschaft erhalten bleiben. Es ist davon auszugehen, dass gerade aufgrund der hohen Bodengüte Flächen wie diese, bei der aktuell laufenden Fortschreibung im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt werden. Sicher bieten Flächen Richtung Süden und Westen sowie Maßnahmen zur Innenverdichtung für Gundelfingen ein ähnliches Potential zur Schaffung von Wohnraum und somit entsprechende Alternativen.

Mit freundlichem Gruß

gez.





Bayerischer Bauernverband, Gabelsbergerstraße 7, 89407 Dillingen/Donau

Büro OPLA

[REDACTED]
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

E-Mail [REDACTED]

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Dillingen/Donau
Telefon: 09071 70565-10
Telefax: 09071 70565-19
E-Mail: Dillingen@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 04.07.2024

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
F/

Aufstellung des Bebauungsplans „Echenbrunn Nord Ost II“ 11. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich: „Echenbrunn Nord Ost II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange nimmt zu o. g. Projekt folgendermaßen Stellung.

Die Flächen für das geplante Neubaugebiet „Echenbrunn Nord Ost II“ liegen in der Gemarkung Gundelfingen, am östlichen Ortsrand des Ortsteils Echenbrunn. Aktuell sind die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Osten und Süden schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an.

Aus der umliegenden Bewirtschaftung ist mit Geruchsbelästigung durch z.B. Gülleausbringung zu rechnen. Auch Erntearbeiten können abends und am Wochenende – auch Sonntags - stattfinden.

Die landwirtschaftlichen Betriebe wollen immissionsrechtlich nicht angreifbar sein. Diese rechtliche Absicherung muss über die Eintragung einer Duldungspflicht mit Dienstbarkeit im Grundbuch auf den Baugrundstücken erfolgen. Hierzu ist folgender Passus in den Plan aufzunehmen:

„Der Erwerber, Besitzer, Bebauer und Bewohner des Grundstücks hat die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden und umliegenden landwirtschaftlichen ordnungsgemäß genutzten Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen.

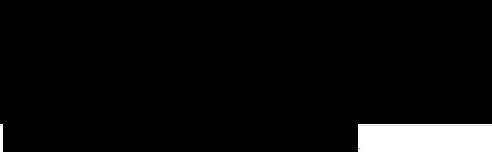
Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr sowie Bewässerungspumpen - auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeiten auch nach 22:00 Uhr zu dulden.“

.../2

Es muss selbstverständlich sein, dass landwirtschaftliche Betriebe keinerlei Einschränkung durch die Planungen haben. Auch die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe darf nicht gestört sein.

Sowohl während als auch nach Abschluss der Bauphase muss die Erreichbarkeit der umliegenden Grundstücke sichergestellt sein.

Mit besten Grüßen



Referentin

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Montag, 3. Juni 2024 11:40

AW: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Gundelfingen a.d. Donau; B-Plan "Echenbrunn Nord Ost II"

Bodenschutz und Altlasten;

Bebauungsplans „Echenbrunn Nord Ost II“ der Stadt Gundelfingen

Geltungsbereich: Fl.Nr. 2567, 2568, 2569 (TF), 2570, 2575/1 (TF), 2576 (TF) und 2589 (TF) Gemarkung Gundelfingen

Zum Schreiben vom 29.05.2024



Zu o.g. Bauleitverfahren teilen wir aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht mit, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Echenbrunn Nord Ost II“ der Stadt Gundelfingen derzeit keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen im Altlastenkataster für den Landkreis Dillingen a.d. Donau erfasst sind.

Die weitere Vorgehensweise bei Auffinden von Altablagerungen, Auffüllungen, kontaminiertem Erdreich o.Ä. ist in Teil B der Satzung des Bebauungsplans unter „Textliche Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen“, Punkt 5. „Altlasten und vorsorgender Bodenschutz“, bereits enthalten.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Dillingen a.d. Donau
FB 41 -Bodenschutz und Altlasten-
Große Allee 24
89407 Dillingen a.d. Donau
Telefon [REDACTED]
PC-Telefax 09071 / 5133-203

<https://www.landkreis-dillingen.de>

 Bitte denken Sie an Ihre Umwelt, bevor Sie diese Mail ausdrucken. 

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 29. Mai 2024 15:23

Betreff: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Gundelfingen a.d. Donau; B-Plan "Echenbrunn Nord Ost II"

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

hiermit werden Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Echenbrunn Nord Ost II“ der Stadt Gundelfingen beteiligt.

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

[REDACTED]
Mittwoch, 5. Juni 2024 15:18

[REDACTED]
AW: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Gundelfingen a.d. Donau; B-Plan
"Echenbrunn Nord Ost II"

Sehr geehrte [REDACTED]

aus wasserrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Echenbrunn Nord Ost II“ keine Einwendungen bei Beachtung der in Ziff. 3 der textlichen Festsetzungen getroffenen Hinweise.

Wir bitten noch folgenden Hinweis aufzunehmen:

„Anzeigepflichtige Erdaufschlüsse

Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind dem Landratsamt einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen (§ 49 WHG). Ergibt sich, dass auf das Grundwasser eingewirkt wird, so sind die Arbeiten nach Art. 30 BayWG einzustellen, bis die Gewässerbenutzung oder der Gewässerausbau vorzeitig zugelassen oder die erforderliche Erlaubnis erteilt oder der Plan festgestellt oder genehmigt ist, soweit nicht eine erlaubnisfreie Gewässerbenutzung vorliegt.“

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Landratsamt Dillingen a.d. Donau
FB 42 Wasserrecht
Große Allee 24 | 89407 Dillingen a.d. Donau

[REDACTED]
<https://www.landkreis-dillingen.de>

Von:

[REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 29. Mai 2024 15:23

[REDACTED]
Betreff: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Gundelfingen a.d. Donau; B-Plan "Echenbrunn Nord Ost II"

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

hiermit werden Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Echenbrunn Nord Ost II“ der Stadt Gundelfingen beteiligt.

Aktenzeichen (bitte bei jeder Antwort angeben)

430-stb-032/24

Dillingen a.d.Donau, den

19.06.2024

Landratsamt Dillingen a.d.Donau



Landratsamt Dillingen a.d.Donau, Große Allee 24, 89401 Dillingen a.d.Donau

Fachbereich 43
-Bauleitplanung-
im H a u s e

Telefon-Nst

[REDACTED]

Telefax-Direkt

[REDACTED]

Dienstgebäude

89407 Dillingen a.d.Donau
Große Allee 24,25 u. 49

Öffnungszeiten

Montag und
Mittwoch 07.30-12.00 Uhr
Dienstag 07.30-14.00 Uhr
Donnerstag 07.30-12.00 Uhr
und 14.00-17.30 Uhr
Freitag 07.30-12.30 Uhr

Bankverbindungen

Sparkasse Dillingen-Nördlingen
IBAN: DE07 7225 1520 0000 0038 67
BIC: BYLADEM1DLG
VR-Bank Donau-Mindel eG
IBAN: DE13 7206 9043 0002 5774 70
BIC: GENODEF1GZ2

Bearbeiter(in)*

[REDACTED]

Zimmer-Nr.

[REDACTED]

☎ 09071/51-0
☎ 09071/51-101

E-mail:

[REDACTED]

UST ID: DE 130 860 995

E-Mail: poststelle@landratsamt.dillingen.de

Internet: <http://www.landkreis.dillingen.de>

Nächstegelegene Haltestellen des ÖPNV

Bahnhof, Bushaltestelle Rosenstraße

*) wenn hier kein Eintrag, wenden Sie sich bei Rückfragen an den Unterzeichner

Vollzug der Baugesetze; Aufstellung des BPL "Echenbrunn Nord Ost II"

Grundstück: Gundelfingen, Flur-Nr.(n) verschiedene, Gemarkung Echenbrunn

Ihr Aktenzeichen:

Stellungnahme Städtebau/ Bauleitplanung

Grundsätzlich wird der Aufstellung des Bebauungsplanes aus städtebaulicher Sicht zugestimmt.

Aufgrund der weit einsehbaren Ortsrandlagen ist einer harmonischen landschaftlichen Einbindung ein hoher Stellenwert einzuräumen. Es ist erforderlich im östlichen Bereich eine ruhige und gleichmäßige Dach- bzw. Gebäudelandschaft mit niedrigen Wandhöhen zu schaffen.

Die Bebauung zum östlichen Ortsrand ist auf den Gebäudetyp WA 1 zu beschränken.

Zu § 5 (3) Einfriedungen:

Es ist nicht ersichtlich, weshalb (senkrechte) Holzzäune nicht zulässig sind. Dies ist zu überprüfen, bzw. zu begründen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Dienstag, 25. Juni 2024 15:20

AW: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Gundelfingen a.d. Donau; B-Plan
"Echenbrunn Nord Ost II"

Sehr geehrte

mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Echenbrunn Nord Ost II“ der Stadt Gundelfingen im Stadtteil Echenbrunn besteht seitens der Straßenbauverwaltung des Landkreises Dillingen grundsätzliches Einverständnis.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße DLG 7, über welche das neue Baugebiet erschlossen werden soll.

Folgende Auflagen sind in der Planzeichnung und Satzung einzuarbeiten:

1) Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße DLG 7

Durch die neue Einmündung wird ein Knotenpunkt auf der freien Strecke geschaffen.

Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraße (RAL) ist auf der Kreisstraße eine **Linksabbiegespur** gemäß Tabelle 27, Abschnitt 6.4.5, herzustellen. Da es sich bei der Kreisstraße um die Entwurfsklasse 3 handelt, ist der **Linksabbiegetyp LA 2** erforderlich.

Auf die Anlage einer Verzögerungsstrecke kann verzichtet werden.

Der Linksabbiegestreifen ist mit einer Breite von 3,25 m, die durchgehenden Fahrstreifen sind mit einer Breite von je 3,50 m auszubilden.

Alle Kosten zur Anlage der Linksabbiegespur sind durch die Stadt Gundelfingen zu tragen. Dies gilt auch für die Ablösekosten für den Unterhaltungsmehraufwand des Landkreises aufgrund der Linksabbiegespur. Der Unterhaltungsmehraufwand wird nach Realisierung der Linksabbiegespur auf Basis der Ablösungsrichtlinien ermittelt.

An der Einmündung der Erschließungsstraße kommt der **Rechtsabbiegetyp RA 4**, gemäß Tabelle 29, Abschnitt 6.4.6 der RAL zum Einsatz. Der Radweg ist mindestens 6,00 m vom Fahrbahnrand der DLG 7 abzusetzen, ist wartepflichtig und wird über den Tropfen geführt.

In der Satzung unter Punkt „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ ist folgender Text aufzunehmen:

„Die Ausbildung des Linksabbiegestreifens und des Einmündungstrichters ist bei der baulichen Umsetzung mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises abzustimmen. In diesem Zusammenhang ist auch die erforderliche Beschilderung durch StVO-Verkehrszeichen mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde beim Landratsamt abzustimmen“.

2) Sichtdreiecke

In der Planzeichnung sind folgende Sichtdreiecke (Anfahrtsicht) einzutragen:

A) Einmündung der neuen Erschließungsstraße (freie Strecke)

In Richtung Lauingen 3/200 m

In Richtung Gundelfingen 3/110 m

Die Schenkellänge 3 m in der Einmündung ist gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße

B) Einmündung der Straße „Ortsrand“ (innerhalb geschlossener Ortschaft, jedoch im unmittelbaren Ortseingangsbereich)

In Richtung Lauingen 3/110 m

In Richtung Gundelfingen 3/70 m

Die Schenkellänge 3 m in der Einmündung ist gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße

In der Satzung sind folgende Festsetzungen über die Freihaltung von sichtdreiecken aufzunehmen:

„Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/ oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.“

3) Immissionen durch den Verkehr auf der DLG 7

Diese Punkt in der Satzung - textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen – (Nr. 4.2) ist folgendermaßen zu formulieren:

„ Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte (Lärm, Staub, Geruch) hat der Bauherr auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten können keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Straßenbauverwaltung erhoben werden.“

Mit freundlichen Grüßen

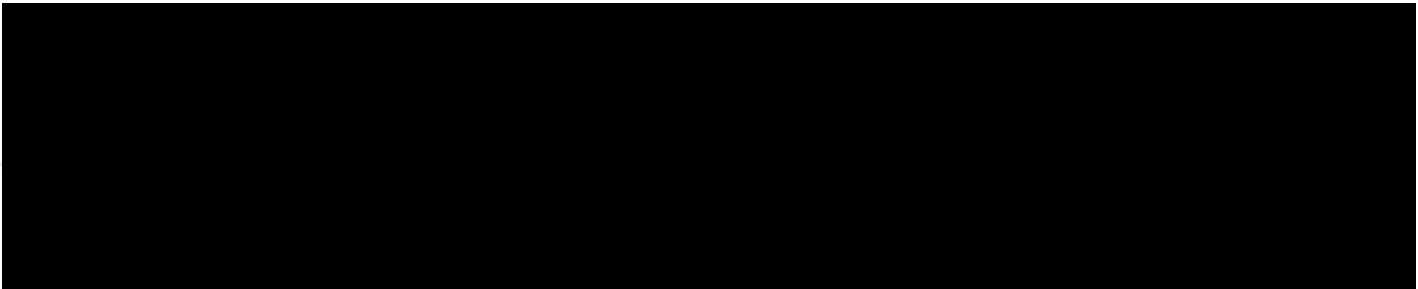


Landratsamt Dillingen a.d. Donau
FB 13: Kommunaler Tiefbau
Große Allee 24 | 89407 Dillingen a.d. Donau

<https://www.landkreis-dillingen.de>

Von: [Redacted]

Gesendet: Mittwoch, 29. Mai 2024 15:23



Betreff: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Gundelfingen a.d. Donau; B-Plan "Echenbrunn Nord Ost II"

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

hiermit werden Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Echenbrunn Nord Ost II“ der Stadt Gundelfingen beteiligt.

Ich bitte um Stellungnahme **bis zum 26.06.2024**.

Mit freundlichen Grüßen



Aktenzeichen (bitte bei jeder Antwort angeben)

41-1711.4.1.2

Dillingen a.d.Donau, den
26.06.24

Landratsamt Dillingen a. d. Donau Große Allee 24, 89401 Dillingen a. d. Donau

FB 43
Team 430 - Baurecht

Landratsamt Dillingen a.d.Donau



Bearbeiter(in) [REDACTED]	Zimmer-Nr [REDACTED]	Dienstgebäude 89407 Dillingen a.d.Donau Große Allee 24	Öffnungszeiten Montag und Mittwoch 07:30 bis 12:00 Uhr Dienstag 07:30 bis 14:00 Uhr Donnerstag 07:30 bis 12:00 und 14:00 bis 17.30 Uhr Freitag 07.30 – 12.30 Uhr
Telefon-Nst. (09071) [REDACTED]	Telefax Direkt (09071) [REDACTED]	☎ 09071/51-0 ☎ 09071/51-101	
E-mail: [REDACTED]			E-Mail Zentrale: poststelle@landratsamt.dillingen.de Internet: http://www.landkreis.dillingen.de

Immissionsschutz;

Aufstellung des Bebauungsplanes „Echenbrunn Nord Ost II“ der Stadt Gundelfingen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

1. Sachverhalt

Die Stadt Gundelfingen stellt den Bebauungsplan „Echenbrunn Nord Ost II“ auf. Es wird für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Westen grenzt der Bebauungsplan an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet an. In der Südwestecke trifft der Bebauungsplan auf das Betriebsgelände der Fa. Maschinenbau Schaarschmidt GmbH. In Richtung Osten weist ein Recyclinghof des AWW Nordschwaben eine Entfernung von rund 300 m auf. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Bahnstrecke Ulm – Ingolstadt und im Süden durch die Kreisstraße DLG 7 begrenzt. Weiter im Norden verläuft außerdem in einem Abstand von rund 300 m die Bundesstraße B 16.

2. Beurteilung

2.1 Schallemissionen

Aufgrund der zahlreichen Schallquellen wurde ein schalltechnisches Gutachten vom Ingenieurbüro BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit Datum 29.04.2024 erstellt.

Für gewerbliche Schallimmissionen wurden zwei Immissionsorte gewählt, die die Anforderungen an maßgebliche Immissionsorte nach TA-Lärm erfüllen. Für den Verkehrslärm wurden keine spezifischen Immissionsorte bestimmt, sondern eine Lärmkarte erstellt. Mit der Vorgehensweise besteht Einverständnis.

Im Gutachten wurden alle wesentlichen Schallquellen berücksichtigt:

- Bundesstraße B16
- Kreisstraße DLG 7
- Bahnstrecke Ulm – Ingolstadt
- Gewerbebetriebe Recyclinghof und Maschinenbau Schaarschmidt GmbH

Für die Berechnung der Beurteilungspegel wurden die prognostizierten Verkehrszahlen verwendet. Das ist nicht zu beanstanden.

Im Norden wird eine Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von 6 m und im Süden mit einer Höhe von 4 m angesetzt. Diesbezüglich wird im Gutachten zumindest teilweise noch von Garagen als Lärmschutzeinrichtung gesprochen, während in den Planunterlagen von einer Schallschutzwand die Rede ist. Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.

Mit Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988, Nr. II B 8-4641.1-001/87, AllMBI Nr. 16/1988 S. 670 wurde die DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau eingeführt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass es trotz des aktiven Schallschutzes zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt.

Die Verkehrslärmverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Immissionsschutzgesetzes – 16. BImSchV) setzt hingegen Grenzwerte für die Schallimmissionen durch Verkehrslärm fest. Der Anwendungsbereich der 16. BImSchV ist auf die Neuerrichtung und wesentliche Änderung von Straßen bzw. Schienenwegen beschränkt, was hier nicht der Fall ist. Da es aber keine anderen rechtlichen Vorgaben für diese Fallkonstellation gibt, wird die Verordnung als Richtlinie für die Beurteilung herangezogen. Zur Tagzeit kommt es in zwei Bereichen zur Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Grenzwerte der Nachtzeit sind im gesamten Planbereich überschritten.

In der Folge wird für die zukünftigen Wohnhäuser passiver Schallschutz vorgeschrieben. Aus hiesiger Sicht kann passiver Schallschutz im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nur zur Anwendung kommen, wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind. Die Belastung mit Verkehrslärm stellt einen Konflikt dar, der im Rahmen der Bauleitplanung gelöst werden muss. Die endgültige Lösung wird hier aber auf die einzelnen Bauwerber verlagert. In der Begründung zum Bebauungsplan fehlt eine Ausführung, warum als Lösung für den Konflikt eine Kombination aus aktivem und passivem Schallschutz gewählt wurde. Das Fehlen dieser Ausführung kann für sich allein bereits einen Abwägungsfehler darstellen.

Für beide Gewerbeeinheiten bestehen baurechtliche Genehmigungsbescheide mit Vorgaben über einzuhaltende Beurteilungspegel in den bestehenden Wohngebieten.

Für die Maschinenbau Schaarschmidt GmbH wurde anhand dieser Vorgaben eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an beiden Immissionsorten im neuen Baugebiet von mehr als 6 dB(A) berechnet.

Hier bestehen keine Bedenken.

Das geplante Wohngebiet rückt an den Recyclinghof um mehr 100 m näher heran als das bisher nächstgelegene Wohngebiet. Zur Lösung dieses Konfliktes wurden im schalltechnischen Gutachten ausführlich die Schallemissionen des Recyclinghofes dargestellt und die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel im neuen Wohngebiet errechnet. Der berechnete Beurteilungspegel unterschreitet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an beiden Immissionsorten.

Hier besteht aber eine andere Problematik, die durch den Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nicht geklärt ist. Die Stadt Gundelfingen als Satzungsgeber für den Bebauungsplan beschneidet die in einem baurechtlichen Bescheid festgesetzten Schallemissionen des Recyclinghofes. Der baurechtliche Bescheid verliert seine Wirkung durch die kommunale Satzung nicht. Die zulässigen Schallemissionen im baurechtlichen Genehmigungsbescheid beziehen sich auf deutlich weiter entfernte Immissionsorte, was praktisch gleichbedeutend mit höheren Schallemissionen ist. Die möglichen Schallemissionen des Recyclinghofes werden durch die neu entstehenden Immissionsorte beschnitten. Hier wird empfohlen mit dem Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben (AWV) als Betreiber des Recyclinghofes die Problematik zu besprechen und das Ergebnis in die Begründung aufzunehmen.

2.2 Erschütterungen

Der geringste Abstand der Baugrenze zur Bahnlinie beträgt ca. 25 m. Bei Abständen zu Bahnstrecken von weniger als 50 m ist nachzuweisen, dass es nicht zu erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen kommt. In den Planunterlagen wird die Erschütterungsproblematik nicht behandelt. Im Rahmen einer Vorabklärung zur Bauleitplanung wurde bereits im Jahr 2020 ein entsprechendes Gutachten gefordert.



[REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 11. Juli 2024 17:42
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: AW: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Gundelfingen a.d. Donau; B-Plan "Echenbrunn Nord Ost II"
Anlagen: Ökokontofläche FL_Nr 4796 Gmk Gundelfingen.PNG

Sehr geehrte [REDACTED]

anbei die Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung.

Es wird geplant an der nordöstlichen Ortsgrenze von Gundelfingen südlich der Bahntrasse Ingolstadt – Neuoffingen aufgrund der Nachfragen nach Wohnraum ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

- **Straßen:**
Eine Straßenbreite von 7m wird als besonders breit erachtet, da im angrenzenden Wohngebiet die Straßen nur ca. 5,5m breit sind. Die Straßenbreite ist auf die notwendigste Fläche zu beschränken und eine unnötige Bodenversiegelung ist zu vermeiden. Es scheint, dass die Straße am Nordrand in Sackgassen führen und der Wendekreis im rechten oberen Eck erscheint ausserordentlich groß. Diese sind im Plan abzuändern, denn eine unnötige Bodenversiegelung ist zu vermeiden. Der Bebauungsplan ist flächensparend aufzustellen.
- **Dachformen:**
Die Dachformen sind an die Häuser in der Umgebung anzupassen, damit sich das Wohngebiet an die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Planung von Zeltdächern wird nicht befürwortet, da diese Bauweise sich nicht in das schwäbische Ortsbild einfügt und damit das Ortsbild und das Landschaftsbild beeinträchtigt werden würde. Zudem ist im Sichtfeld keine Wohnbebauung mit ähnlicher Dachform vorhanden.
- **Einfriedungen:**
Einfriedungen sind auf allen Grundstücken mit einem Bodenabstand von 15cm zu errichten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.
- **Eingrünung:**
Es wird aus der Planung nicht ersichtlich aus wie viel Reihen die Eingrünung bestehen wird. Es ist im Textteil aufzunehmen, dass eine 5m breite und 3-reihige Eingrünung herzustellen ist.
- **Artenschutz:**
Artenschutzrechtliche Belange wurden nicht geprüft. Dies muss nachgeholt werden um Verbotstatbestände nach §44 BNatschG auszuschließen. Es wird auf die online Arbeitshilfe "Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung" vom LfU verwiesen. Hierbei ist insbesondere eine Kartierung von Feldbrütern und Zauneidechsen entlang der Bahntrasse erforderlich. Genauerer Inhalt der Kartierung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären.
- **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:**
In der Begründung wird erläutert, dass aufgrund der geplanten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen der Kompensationsfaktor um 0,2 reduziert wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind diese nicht ausreichend um eine Reduzierung zu begründen, da diese auch nicht der Liste 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) entsprechen, welcher hier angewendet wird. Es ist mit einem Kompensationsfaktor von 0,6 zu rechnen und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist zu aktualisieren. Des Weiteren wird die angegebene GRZ von 0,4 aufgrund rechtlicher Grundlagen gewöhnlicherweise

überschritten, da unter diesem Faktor nicht alle Versiegelungen fallen, die auf den Grundstücken realisiert werden und somit ist mit dem höheren Kompensationsfaktor zu rechnen.

- Ökokontofläche:

Aus den Unterlagen der uNB geht hervor, dass der Stadt Gundelfingen eine Teilfläche des Flurstücks 4796 Gemarkung Gundelfingen mit ca. 12000 m² Ökokontofläche gehören. Die verfügbare Ökokontofläche ist mit den zurückliegenden Vorhaben verbraucht und diese Ökokontofläche kann nicht mehr als Ausgleich für das Wohngebiet „Echenbrunn Nord Ost II“ hergenommen werden. Es ist eine neue Ökokontofläche oder Ausgleichsfläche vorzuschlagen. Wenn eine Ökokontofläche mit Wertpunkten verwendet oder eine Ausgleichsfläche berechnet wird, ist der neue Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zu verwenden, da dieser dem aktuellen Standard entspricht.
(Ein Bild der verwendeten Ausgleichsflächen ist angefügt)

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann der Bebauungsplan zum jetzigen Zeitpunkt nicht befürwortet werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan noch genügend Wohnbauflächen ausgewiesen sind, weshalb kein Bedarf für weitere Wohnbauflächen besteht.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

Landratsamt Dillingen a.d.Donau
FB 40 – Untere Naturschutzbehörde
Fachkraft für Naturschutz
Große Allee 24
89407 Dillingen a.d.Donau

[Redacted]
<https://www.landkreis-dillingen.de>



Bitte denken Sie an Ihre Umwelt, bevor Sie diese Mail ausdrucken.



Von: [Redacted]

Gesendet: Mittwoch, 29. Mai 2024 15:23

An: [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Cc: [Redacted]

Betreff: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Gundelfingen a.d. Donau; B-Plan "Echenbrunn Nord Ost II"

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

hiermit werden Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Echenbrunn Nord Ost II“ der Stadt Gundelfingen beteiligt.

Ich bitte um Stellungnahme **bis zum 26.06.2024**.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firma
OPLA
Otto-Lindenmeyer-Straße 15
86153 Augsburg

**Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange
an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Bearbeiter/in: [REDACTED]	Telefon: (0821) 327- [REDACTED]	Augsburg, 27. Juni 2024
E-Mail-Adresse: [REDACTED]	Telefax: (0821) 327- [REDACTED]	Zum Schreiben/Anruf vom 29. Mai 2024

Anlagen:

Zutreffendes ist links angekreuzt

- 1 **Flächennutzungsplan** 11. Änderung sonstiges baurechtliches Verfahren
 Bebauungsplan Änderung

Nummer / Gebiet

"Echenbrunn Nord Ost II"

der Stadt

Name

Gundelfingen a.d.Donau

- 2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

- 2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

RP 9 B V 1.5 Abs.2 (Z) Vorrangige Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen



2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landes- und Regionalplanung:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Stadt Gundelfingen a.d.Donau, im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche im Umfang von ca. 3,1 ha angrenzend an den nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Echenbrunn darzustellen und diese mit dem Bebauungsplan zu konkretisieren. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aus landesplanerischer Sicht teilen wir Folgendes mit:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 05.12.2023) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Wie in LEP-Ziel 3.2 festgelegt, sind in den Siedlungsgebieten vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Laut Begründung zum o.g. LEP-Ziel kommen folgende Flächen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die uns von der Stadt Gundelfingen a.d.Donau übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung. Wir begründen dies wie folgt:

- Fortsetzung siehe Beiblatt -

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

- siehe Beiblatt -

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben, bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Fortsetzung zu 2.2:

- Ermittlung der vorhandenen Potenziale:

Den vorliegenden Bauleitplanunterlagen ist zu entnehmen, dass sich die Stadt mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt hat. Aus den vorliegenden Unterlagen geht jedoch nicht hervor, welche Flächen im Rahmen der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale von der Stadt überprüft wurden und welchen Stadtteilen diese zuzuordnen sind. Um den Anforderungen der o.g. Auslegungshilfe Rechnung zu tragen, ist grundsätzlich das gesamte Stadtgebiet bei der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale zu betrachten und die Ergebnisse sind in der Begründung entsprechend darzulegen (vgl. Ziff. II.2. der Auslegungshilfe).

- Angaben zum Bedarf:

Den vorliegenden Planunterlagen ist zu entnehmen, dass sich die Stadt Gundelfingen a.d.Donau mit der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2035 auseinandergesetzt hat. Demnach geht die Stadt im Prognosezeitraum von 2025 bis 2035 von einer Bevölkerungszunahme von ca. 155 bis ca. 385 Einwohnern aus (vgl. u.a. Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan S. 7, Ziff. 3.4). Um jedoch die Ausführungen der Stadt Gundelfingen a.d.Donau zum Wohnbauflächenbedarf nachvollziehen zu können, bitten wir die Stadt, wie unter Ziffer II.1. der Auslegungshilfe ausgeführt, die Unterlagen noch um die relevanten Strukturdaten zu ergänzen. Darüber hinaus bitten wir um die Darlegung des Wohnbauflächenbedarfs wie unter Ziffer II.3. der Auslegungshilfe angeführt.

Um dem Gedanken des Flächensparens Rechnung zu tragen, weisen wir vor dem Hintergrund der vorhandenen umfangreichen Wohnbauflächenpotenziale auf die Möglichkeit hin, Flächen aus dem Flächennutzungsplan zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht für eine von der Stadt geplante Nutzung zur Verfügung stehen.

Wir bitten die Stadt daher, die neu dargestellten Siedlungsflächen für Wohnen nach Maßgabe der o.g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 05.12.2023 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen.

Fortsetzung zu 2.3:

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben gibt folgende Hinweise:

Im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts wurden die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des ISEK vorhandenen (umfangreichen) Wohnbauflächenpotentiale sorgfältig erhoben und dargestellt. Aufbauend auf diesen Daten sollten diese fortgeschrieben werden, so dass ein aktueller Sachstand der Flächenpotentiale vorliegt. Darüber hinaus ist darzulegen, welche Schritte zur Mobilisierung der Flächenpotentiale seither unternommen wurden und welche geplant sind zur Vermeidung privater Flächenbevorratungen im geplanten Baugebiet.

Zu begrüßen ist, dass in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziff. 8 / Kapitel Energie Aussagen zu einem wichtigen Aspekt des Klimaschutzes, nämlich der Nutzung regenerativer Energien getroffen werden. Im Hinblick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches zur Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung sollten alle Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in einem eigenen Kapitel als Abwägungsmaterial zusammenfassend dargestellt werden. Für die Wärmeversorgung des neuen Baugebiets sollten die Möglichkeiten eines Quartierkonzepts zur Wärmeversorgung geprüft werden (Bestandteil der kommunalen Wärmeplanung).



Staatliches Bauamt Krumbach
Postfach 1355 • 86371 Krumbach

Hochbau
Straßenbau

OPLA

██████████
Otto Lindenmeyer Str. 15
86153 Augsburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
██████████ – Mail vom 31.05.2024

Unser Zeichen
S22-4621
S22-4622

Bearbeiter
██████████
██████████

Krumbach, **28.06.2024**

Bauleitplanung;

Bebauungsplan „Echenbrunn Nord Ost II“ und

11. Flächennutzungsplanänderung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Krumbach nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan „11. Änd.“	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet „Echenbrunn Nord Ost II“	
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen) 01.07.2024	
2.	Träger öffentlicher Belange	
	Straßenbauverwaltung: Staatl. Bauamt Krumbach Nattenhauser Straße 16 86381 Krumbach Tel. 08282/9908-0	

Amtssitz

Staatliches Bauamt Krumbach

Postfach 1355 86371 Krumbach
Nattenhauser Str. 16 86381 Krumbach

☎08282/9908-0

🏠Straßenbau
08282/9908-200

🏠Hochbau
08282/9908-300

🏠Schwertransport
08282/9908-201

E-Mail und Internet

poststelle@stbakru.bayern.de
www.stbakru.bayern.de

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach, Fachbereich Straßenbau, keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

- keine -

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

- keine -

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

- keine -

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück durch die Immissionen der Bundes- bzw. Staatsstraße vorbelastet ist.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Gem. der Untersuchung der schalltechnischen Belange werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (2) überschritten.

Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Wir weisen darauf hin, dass das Staatlichen Bauamtes Krumbach beabsichtigt, die Bundesstraße 16 3-streifig, sowie die Anschlussstelle Faimingen auszubauen. Die Maßnahme steht der vorgelegten Bauleitplanung nicht unmittelbar entgegen. Der Ausbau kann jedoch dazu führen, dass sich die Immissionswerte weiter erhöhen.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan/FNP (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Krumbach zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen



Technische Oberinspektorin – Landkreis Dillingen



WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

OPLA
Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

[REDACTED]

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
2-4622-DLG-20260/2024

Bearbeitung [REDACTED]

Datum
12.07.2024

**Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; Gundelfingen a. d. Donau;
11. FNP-Änderung + B-Plan "Echenbrunn Nord Ost II"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.



Die Starkregen- und Sturzflutgefahrenkarten des Freistaat Bayern geben Hinweise auf Betroffenheiten. Diese Karten sind entsprechend zu beachten und auszuwerten und das Ergebnis der Auswertung und Risikoabschätzung im Plan zu berücksichtigen.

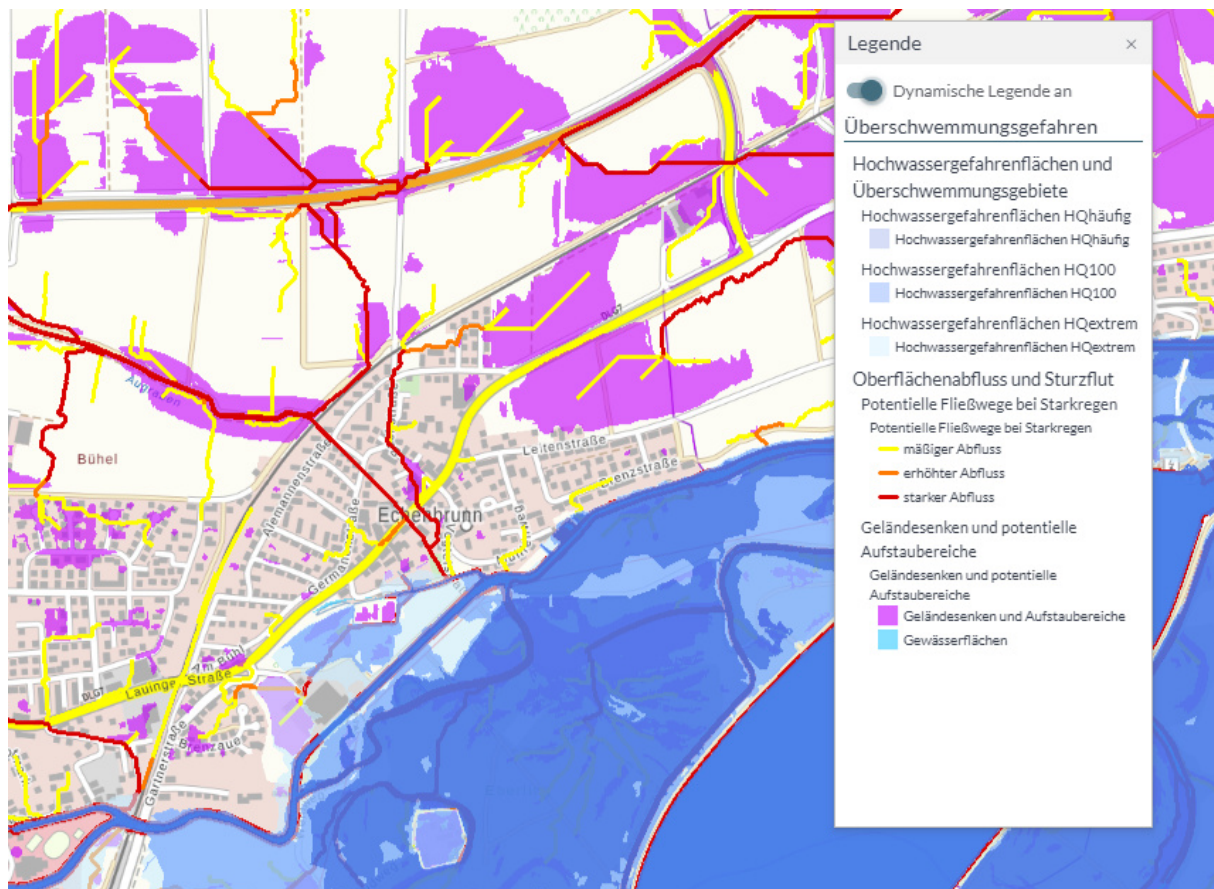


Abbildung 1: Überschwemmungsgefahren (Umweltatlas Bayern, 01.07.2024)

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens ...cm über Fahrbahnoberkante/über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen; Höhenlänge der Rohfußbodenoberkante sollte nach weiterer Betrachtung festgelegt werden).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden (Höhenlänge der Rohfußbodenoberkante sollte nach weiterer Betrachtung festgelegt werden).“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

1.3.1 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand sollte, sofern noch nicht erfolgt bzw. nicht bekannt, durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu empfehlen wir die Durchführung einer qualifizierten Baugrunderkundung oder die Erstellung eines hydrogeologischen Fachgutachtens. Anhand bekannter Aufschlüsse im Umfeld des Vorhabens liegt der (je nach Deckschichtenausbildung ggf. gespannte) Grundwasserstand (im ausgespiegelten Zustand) bei ca. 3,5 m u. Geländeoberkante.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten zu ermittelnden schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“
(Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser-/Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 *Altlasten und schädliche Bodenveränderungen*

Im Bereich des geplanten Bbauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

Hinweis:

Das Grundstück der Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 4796 der Gemarkung Gundelfingen ist im Altlastenkataster ABUDIS verzeichnet.

1.4.2 *Vorsorgender Bodenschutz*

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen/Flächennutzungsplänen ist die Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu beachten; zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu berücksichtigen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 i. Verb. m. Anl. 1 Nr. 2a BauGB müssen die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen benannt und deren natürliche Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) bewertet werden.

Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Sinne des Grundsatzes 1.3.1 des Landesentwicklungsplans 2020 („Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“) ist bei humusreichen Böden (insb. Moorböden) auch die Speicherfunktion für Kohlendioxid zu berücksichtigen. Ggf. vorhandene geogene oder großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Es wird empfohlen, für die Bodenfunktionsbewertung einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

Hinweise zum Plan:

Um eine vollständige Bewertung des Schutzgutes Boden durchführen zu können, wird für die Bodenteilfunktionen auf die Karten im UmweltAtlas verwiesen. Aktuelle Bodenkennwerte und Vektordatensätze können bei der Datenstelle des LfU angefragt werden. Für die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist nach Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ die Tabelle I/7 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden vorzugehen. Die Erstauswertung über „Standortauskunft“ im UmweltAtlas darf nicht mit den Bodenfunktionsbewertungskarten gleichgesetzt werden.

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 *Allgemeines*

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Es ist geplant das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und vorrangig zu versickern. Das Schmutzwasser soll an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden.

1.5.2 *Niederschlagswasser*

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern/ vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

