
STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Änderungsbereich: „Echenbrunn Nord Ost II“

- B) BEGRÜNDUNG
- C) UMWELTBERICHT

Fassung vom 15.05.2025

Projektnummer: 23109

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung.....	3
2. Lage und Nutzung des Änderungsbereichs.....	3
3. Beschreibung und Zielnutzung des Änderungsbereichs	4
4. Übergeordnete Planungen	4
5. Immissionsschutz	11
6. Ver- und Entsorgung	11
7. Altlasten	12
8. Kultur- und Sachgüter	12
9. Sonstiges.....	12
C) UMWELTBERICHT	13
1. Grundlagen	13
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	13
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	16
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	16
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	17
6. Monitoring.....	17
7. Beschreibung der Methodik	17
8. Zusammenfassung.....	17

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Echenbrunn Nord Ost II“, der innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs Baurecht für Wohnbebauung schafft, um der Nachfrage nach Wohnbauland nachkommen zu können. Da der wirksame Flächennutzungsplan diesen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist die vorliegende 11. Änderung erforderlich; diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der rd. 3,1 ha große Änderungsbereich liegt zwischen der Bahntrasse Ingolstadt – Neufing im Norden, Flächen der Landwirtschaft im Osten, der Kreisstraße DLG 7 im Süden und bestehenden Siedlungsflächen (Wohnen und Gewerbe) im Westen und Südwesten. Nördlich der Bahntrasse und südlich der Kreisstraße schließen weitere Flächen der Landwirtschaft an. In weiteren Umfeld ca. 260 m nördlich verläuft die B16, ca. 250 m östlich befindet sich der Recyclinghof Gundelfingen/Lauingen und ca. 900 m südlich fließt die Donau.



Abb. 1: Luftbild vom Änderungsbereich (Befliegungsdatum: 15.05.2022), o.M.
(© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. BESCHREIBUNG UND ZIELNUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der wirksamen Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche mit besonderer Eignung für den Ackerbau dar. Zudem wird im westlichen Bereich der Plangebietes, entlang des jetzigen Ortsrandes, eine Eingrünung als Zielvorgabe formuliert. Mit der vorliegenden 11. Änderung soll der Änderungsbereich als Wohnbaufläche mit Lärmschutzmaßnahmen im Norden und Süden dargestellt werden.

4. 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.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Stadt Gundelfingen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) im Landkreis Dillingen a.d. Donau, der als Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft ist.

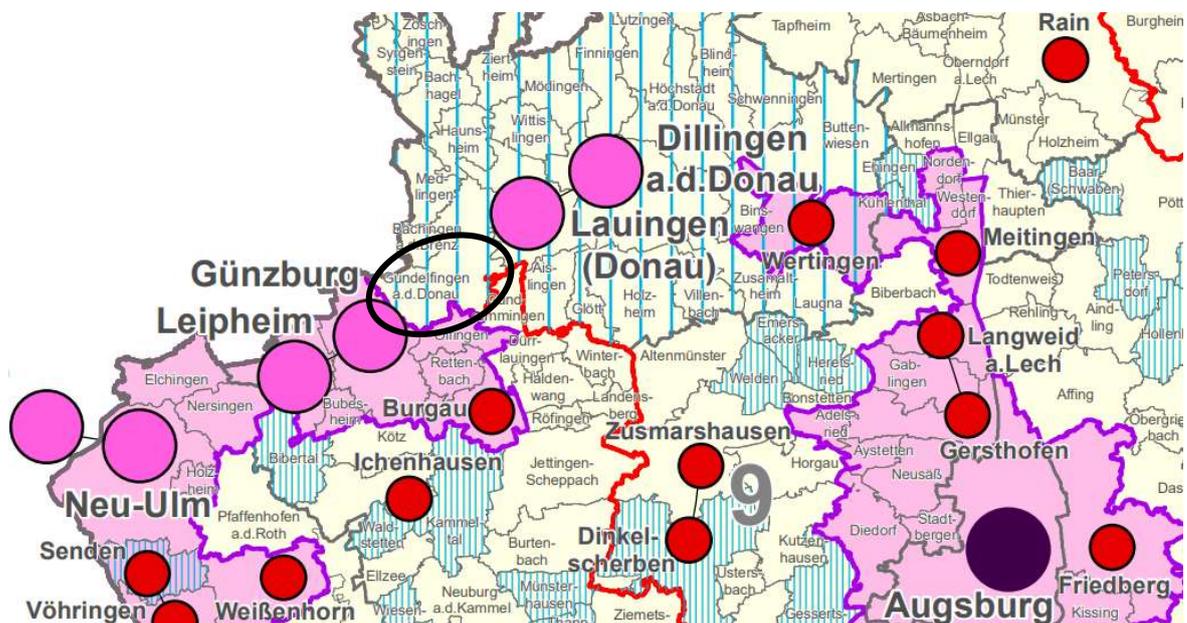


Abb. 2: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

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)).

4.2 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.

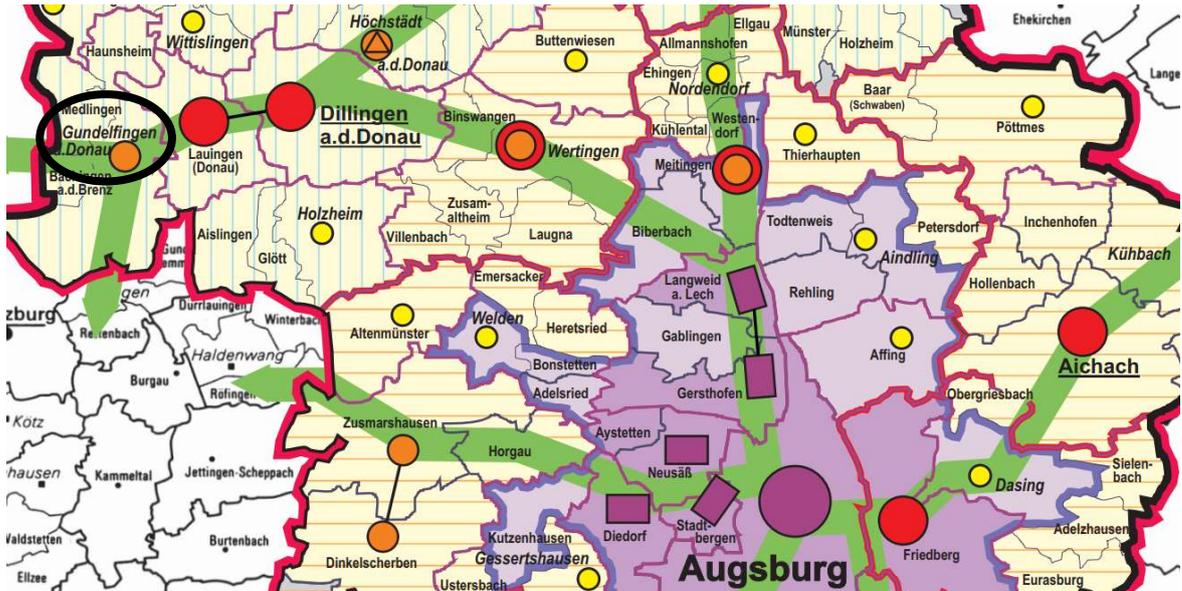


Abb. 3: Ausschnitt a.d. RP der Region Augsburg (RP 9) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

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))

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen der Landes-/Regionalplanung

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Echenbrunn und grenzt unmittelbar an bestehenden Siedlungsflächen an; damit wird dem Anbindungsziel 3.3 des LEP Rechnung getragen. 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 der angrenzenden, vorwiegend wohngeprägten Nutzungsstruktur. Die hier gegenständliche Überplanung von Außenbereichsflächen eignet sich für die angestrebte bauliche Entwicklung, da diese bereits an den bestehenden Siedlungskörper anliegen und über die südlich verlaufende Kreisstraße eine verkehrstechnisch gute Anbindung aufweisen. Die Planung steht somit im Einklang mit den o.g. regional- und landesplanerischen Zielen und Grundsätzen sowie den baurechtlichen Vorgaben des BauGB.

4.4 Bedarfsbeschreibung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen

Mit Aufstellung des Bebauungsplans will die Stadt Gundelfingen a.d. Donau der Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung tragen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei den zuletzt durchgeführten Bauleitplanverfahren

- für die städtischen Grundstücke deutlich mehr verbindliche Bewerbungen eingereicht wurden als Baugrundstücke zur Verfügung standen und
- für die nicht in städtischen Eigentum übergegangen Grundstücke eine Bauverpflichtung vertraglich geregelt wurde; i.d.R. beinhaltet diese, dass eine Bebauung der Grundstücke innerhalb von 3 Jahren zu erfolgen hat (während der Corona-Jahre wurde diese Frist zur Bebauung auf 5 Jahre verlängert).

Neben der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich, wie es bspw. mit der Bebauung der FNP-Flächenreserven in Gundelfingen in den Bereichen „Am Bähnle“ und „Lilienweg“ sowie in Petersdorf in den Bereichen „Am Schwendelgraben“, „Eichenweg“ und „Ahornweg“ bereits vollzogen wurde, ist die Stadt aber auch sehr bestrebt, die Innenentwicklung zu stärken und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich soweit wie möglich zu reduzieren. Die Stadt weist darauf hin, dass in den letzten Jahren auf zahlreichen innerörtliche Flächen (Baulücken / Potentialflächen) bereits Nachverdichtungsvorhaben realisiert wurden bzw. derzeit bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden. So wurde bspw. in Gundelfingen eine Nachverdichtung durch Bebauung von Baulücken in den Bereichen „Wilhelm-Raabe-Weg“, „Mörikestraße“, „Bächinger Straße“, „Unterer Ehl“, „Marienweg“, „Gartenstraße“, „Stauferring“, „Pfalzgrafenstraße“, „Freiherr-von-Schmidt-Ring“, „Gurtbrodweg“, „Am Bühl“ und „Germanenstraße“ erreicht; zudem wird derzeit im Bereich östlich vom „Sudetenring“ ein Bebauungsplan aufgestellt, um eine bauliche Nachverdichtung einer weiteren innerörtlichen Potentialfläche zu erreichen. Auch im Stadtteil Echenbrunn wurden Baulücken z.B. in den Bereichen „Mühlenweg“ und „Ortsrand“ und im Stadtteil Peterswörth in den Bereichen „Birkenstraße“ und „Bauernfeld“ bereits durch Bebauung geschlossen. Seit dem Jahr 2015 wurden im Stadtgebiet von Gundelfingen

Baugenehmigungen für rund 230 neue Wohneinheiten erteilt (wovon der Großteil auf den Hauptort entfällt). Somit wurden bereits zahlreiche der im ISEK (2015) dargestellten Baulücken und FNP-Flächenreserven bebaut bzw. werden derzeit bauplanungsrechtlich für eine baldige Bebauung vorbereitet.

Trotz dieser Nachverdichtungsvorhaben gibt es sowohl im Hauptort als auch in den beiden Stadtteilen nach wie vor noch zahlreiche innerörtliche Potenzialflächen zur Nachverdichtung. Die Stadt kann aktuell aber auf keine weiteren Innenflächenpotenziale zurückgreifen – erst recht auf keine größeren zusammenhängenden Flächen, die die anhaltende Nachfrage nach Bauland decken können. Die derzeit noch vorhandenen unbebauten bzw. untergenutzten Grundstücke gemäß §§ 30 und 34 BauGB befinden sich in Privatbesitz; trotz Bemühungen der Stadt sind nur die wenigsten privaten Grundstückseigentümer zur baulichen Entwicklung oder zum Verkauf bereit.

Um eine Mobilisierung der vorhanden innerörtlicher Flächenpotenziale anzustoßen, hat die Stadt Gundelfingen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung insg. 46 Grundstückseigentümer von innerörtlichen Potenzialflächen (unbebaute / untergenutzte Grundstücke, wie z.B. Baulücken) angeschrieben und hinsichtlich ihrer Planungsabsichten oder ihre Bereitschaft zur Veräußerung befragt; die betroffenen Grundstücke liegen alle innerhalb der Gmkg. Gundelfingen und weisen eine Gesamtgröße von rd. 8 ha auf. Eine Rückmeldung kam von insg. 24 Grundstückseigentümern. 21 Grundstückseigentümer haben geäußert, dass Sie nicht verkaufsbereit sind bzw. haben keine Angabe darüber gemacht „wann das jeweilige Grundstück zur Bebauung vorgesehen“ ist. 3 Grundstückseigentümer haben eine Verkaufsbereitschaft signalisiert, unter der Bedingung von geeigneten Tauschgrundstücken. Die restlichen 22 Grundstückseigentümer haben keine Rückmeldung gegeben. Darüber hinaus stehen der Stadt Gundelfingen auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaupotenziale nicht zur Verfügung.

Die Befragung macht nochmals deutlich, dass die Nachverdichtung innerörtlicher Potenzialflächen ein schwieriges und langwieriges Unterfangen ist, und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gelöst werden kann.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist daher nur sehr begrenzt und nur für vereinzelte Wohnbebauungsvorhaben vorhanden. Auch verfügt die Stadt über keine Konversionsflächen (Militär-, Bahn-, Post- und Gewerbebrachen), die sie für eine Siedlungsentwicklung in Anspruch nehmen könnte.

Damit ist Seitens der Stadt nachgewiesen, dass sie bestrebt ist vorhandene innerörtliche Potenzialflächen – wo möglich – nachzuverdichten. Da es sich aber bei der Nachverdichtung dieser innerörtlichen Grundstücke größtenteils aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen i.d.R. um langwierige Prozesse handelt (die ggf. zu keinem Erfolg führen), hat sich die Stadt Gundelfingen a.d. Donau dazu entschieden den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen, um kurz- bis mittelfristig Bauland ausweisen und der vorhandenen Nachfrage z.T. gerecht werden zu können.

Die Stadt verzeichnet seit Jahrzehnten einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Dies kann sowohl den statistischen Daten für die Stadt Gundelfingen a.d. Donau vom Bayerischen Landesamt für Statistik (LfStat) (s. Abb. 4) entnommen werden; die Zuwachsrate lag gemäß den Daten des LfStat in den letzten 35 Jahren (1987-2022) bei + 23 % und im letzten Jahrzehnt (2012-2022) bei + 4,1 %. Damit liegt die Stadt Gundelfingen bei der Zuwachsrate etwas unter dem Landkreis-Durchschnitt, dessen Zuwachsraten im Zeitraum 1987 - 2022 bei + 23,56 % und im Zeitraum 2012 - 2022 bei + 6,43 % lag.

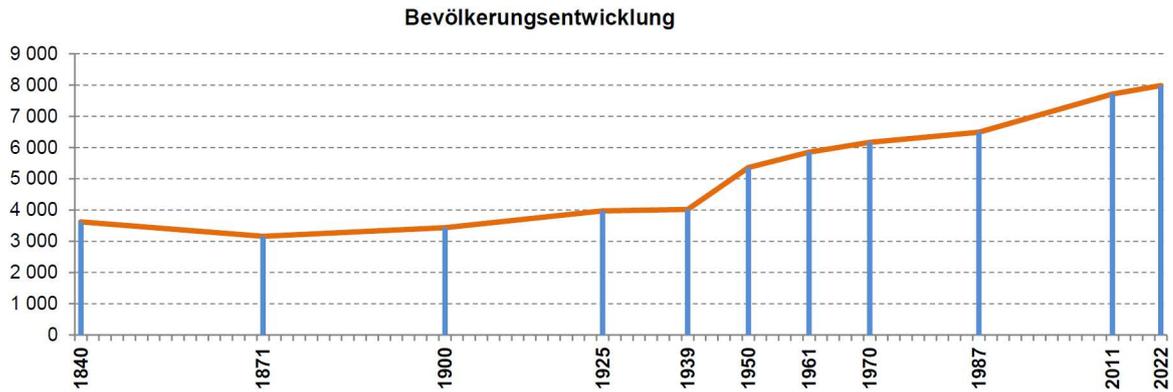


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Gundelfingen a.d. Donau
(© Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik Kommunal 2023)

Das LfStat prognostiziert der Stadt Gundelfingen a.d. Donau in den kommenden Jahren keine Bevölkerungszunahme; die Modellberechnungen des Demographie-Spiegel für Bayern haben für Gundelfingen a.d. Donau zwischen 2019-2039 quasi eine Bevölkerungsstagnation bei 7.900 Einwohner errechnet (s. Abb. 5).

Bevölkerungsstand am 31.12.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	7 808	1 282	4 940	1 586
2020	7 900	1 300	5 000	1 600
2021	7 900	1 300	4 900	1 600
2022	7 900	1 300	4 800	1 700
2023	7 900	1 300	4 800	1 800
2024	7 900	1 300	4 700	1 800
2025	7 800	1 300	4 700	1 800
2026	7 800	1 300	4 600	1 900
2027	7 800	1 300	4 600	1 900
2028	7 800	1 300	4 500	2 000
2029	7 800	1 300	4 500	2 100
2030	7 800	1 300	4 400	2 100
2031	7 800	1 300	4 300	2 200
2032	7 900	1 300	4 300	2 200
2033	7 900	1 300	4 300	2 300
2034	7 900	1 300	4 200	2 300
2035	7 900	1 300	4 200	2 400
2036	7 900	1 300	4 200	2 400
2037	7 900	1 300	4 200	2 400
2038	7 900	1 300	4 200	2 400
2039	7 900	1 300	4 200	2 400

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 5: Entwicklungsprognose des Bevölkerungsstandes hinsichtlich Bevölkerungszahl und Altersstruktur von 2019 bis 2039 (© Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Gundelfingen a.d. Donau, Stand August 2021)

Allerdings kann den städtischen Einwohnermeldedaten entnommen werden kann, dass die Bevölkerungszahl aktuell (Stand: 31. Dezember 2023) bereits bei 8.026 Einwohnern liegt und somit eine Stagnierung nicht vorliegt und Seitens der Stadt Gundelfingen auch nicht erwartet wird.

Bei Betrachtung der letzten und der aktuellen regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für die kreisfreien Städte und Landkreise Bayerns – Landkreis Dillingen a.d. Donau – (Stand: August 2021 / Stand: Februar 2024), ist die Annahme der Stadt Gundelfingen über einen Bevölkerungszuwachs in den kommenden Jahren auch durchaus plausibel. Während die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung von

2021 dem Landkreis im Betrachtungszeitraum 2019-2039 eine Bevölkerungszunahme von lediglich 0,7 prognostizierte (womit der Landkreis dem Bereich -2,5 bis +2,5 % „stabil“ zugeordnet war), prognostiziert die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung von 2024, die den Betrachtungszeitraum 2022-2042 abbildet, dem Landkreis eine Bevölkerungszunahme von 6,5 % (womit der Landkreis dem Bereich +2,5% bis +7,5 % „zunehmend“ zugeordnet ist).

4.5 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

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. Das 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 in Summe 496 Einwohnern im Zeitraum 2014 bis 2025 entsprechen. Unter Zugrundelegung der im ISEK angewandten Berechnungsmethode zur Ermittlung des Wohnflächenbedarfs, würde dieser Bevölkerungszuwachs im Zeitraum 2014 bis 2025 einen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von etwa 11,28 ha (s. nachfolgende Berechnung, Tab. 1) auslösen.

Tab. 1: Bedarf an Wohnbauflächen bis 2025

Berechnung unter Anwendung der im ISEK zugrunde gelegten Berechnungsmethode:

Bevölkerungszuwachs 2014 - 2025: 496 EW

Personen je Haushalt 2025: 2,14 EW / WE

Bedarf neuer Wohneinheiten 2014 - 2025: 496 EW : 2,14 = 232 WE

Flächenbedarf bis 2025 bei 93% in EZFH und 7% in MFH:

232 WE x 93% = 216 WE in EZFH 216 WE x 500 m² Bauplatz je WE = 10,80 ha

232 WE x 7% = 16 WE in MFH 16 WE x 300 m² Bauplatz je WE = 0,48 ha

Gesamtbedarf neuer Wohnbauflächen 2014 -2025: 11,28 ha

In den letzten Jahren wurden Flächen in Höhe von etwa 10,6 ha bebaut (die im ISEK noch als Baulücken oder FNP-Flächenpotenziale dargestellt wurden); davon entfallen ca. 4,2 ha auf innerörtliche Baulücken und ca. 6,4 ha auf FNP-Flächenpotenziale (also auf den zuvor unbebauten Außenbereich). Aktuell läuft noch ein Bauleitplanverfahren zur Baurechtschaffung von ca. 0,5 ha Wohnbauland im Innenbereich. Somit kann davon ausgegangen werden, dass bis Ende 2025 der berechnete Wohnbaulandbedarf von 11,28 ha bereitgestellt sein wird.

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 der letzten Dekade, kann bei Annahme einer konstant anhaltenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Prognosejahr 2035 ein Bevölkerungszuwachs von etwa 423 Einwohnern erwartet werden. Bei Zugrundelegung der Berechnungsmethode des ISEK hinsichtlich der Ermittlung des Flächenbedarfs würden bis zum Prognosejahr 2035 etwa 14,73 ha an Wohnsiedlungsfläche benötigt werden. Unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung je Hektar Wohnsiedlungsfläche und je Haushalt würde dies bis zum Prognosejahr 2035 einen Wohnbauflächenbedarf von etwa 15,77 ha auslösen. Auf die nachfolgende Berechnung (Tab. 2) wird verwiesen.

Tab. 2: Bedarf an Wohnbauflächen bis 2035

Kennwerte (BLfS)	Dez. 2013	Dez. 2023
Bevölkerungsstand (EW):	7.624 EW	8.026 EW
Wohnungsbestand in Wohn-/Nichtwohngebäude (WE):	3.354 WE	3.609 WE
Wohnungsgrößen (Ø) / WE:	107,7 m ²	108,3 m ²
Wohnfläche (Ø) / EW:	74,4 m ²	48,8 m ²
Wohnbauaufläche (Ø) / WE:	571,9 m ²	548,6 m ²
Wohnbauaufläche (Ø) / EW:	251,6 m ²	246,7 m ²
Personen je Haushalt (EW / WE):	2,27	2,22

<u>Konstant anhaltendes Bevölkerungswachstum (5,273 %) und konstant abnehmende Haushaltsgröße (2,16)</u>		
Personen je Haushalt (2023 bis 2035):	2,22 - (0,005 x 12 Jahre) = 2,16	
Bedarf an Wohneinheiten im Jahr 2035:	8.026 EW + 5,273 % = +423 EW = 8.449 EW 8.449 EW : 2,16 = 3.912 WE	
Bedarf neuer Wohneinheiten (2023 bis 2035):	3.912 WE - 3.609 WE = +303 WE	
<u>Flächenbedarf bei 93% in EZFH und 7% in MFH</u> (Berechnung i. Anlehnung an ISEK):		
303 WE x 93% = 282 WE in EFZH	282 WE x 500 m ² Bauplatz je WE = 14,10 ha	
303 WE x 7% = 21 WE in MFH	21 WE x 300 m ² Bauplatz je WE = 0,63 ha	
Gesamtbedarf neuer Wohnbauflächen:	14,73 ha	
<u>Flächenbedarf nach Wohnbaufläche (Ø) / WE</u> (Berechnung unter Annahme einer konstant abnehmenden Wohnbaufläche (Ø) / WE):		
Wohnbauaufläche (Ø) je WE (2023 bis 2035):	548,6 m ² - (2,33 m ² x 12 J) = 520,60 m ²	
Gesamtbedarf neuer Wohnbauflächen:	303 WE x 520,6 m ² = 15,77 ha	

Die infolge der vorliegenden Bauleitplanung neu ausgewiesene Wohnbaufläche beläuft sich auf ca. 2,7 ha (ohne die bestehenden Verkehrsflächen).

Damit liegt die Ausweisung der Wohnbauflächen in Summe zwar über dem im ISEK ermittelten Bedarf (bei konstant bleibender Bevölkerungsentwicklung bis 2025), jedoch unterhalb dem voraussichtlich benötigten Bedarf bis 2035.

Mit Überplanung der bis dato unversiegelten Außenbereichsflächen möchte die Stadt zum einen dem sich schon seit Jahrzehnten abzeichnenden Aufwärtstrend einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Stadtgebiets begegnen. Zum anderen bestehen hinsichtlich der gewerblichen Weiterentwicklung bereits weitere Planungsabsichten der noch unbebauten gewerblichen Bauflächen im Gundelfinger Süden, wodurch zusätzliche Arbeitsplätze entstehen werden und ein weiterer Bevölkerungsanstieg erwartet wird.

Schlussfolgernd kann aufgrund der nicht verfügbaren Flächenpotentiale für Wohnnutzungen im Innenbereich, der gegenwärtigen sowie erwarteten positiven Bevölkerungsentwicklung und der sich aufgrund der räumlichen Lage (an der B16 mit guter Anbindung an die A8) abzeichnenden gewerblicher Entwicklung ein zunehmender Flächenbedarf nach Wohnbauland festgehalten werden. Die vorliegende Bauleitplanung leistet einen Beitrag, um dieser Nachfrage nach Wohnbauland begegnen zu können.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 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.

Auf nachfolgender Bebauungsplanebene wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung LA22-037-G01-E01-01 vom 29.04.2024 entnommen werden.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass bei einer wohnbaulichen Entwicklung der Flächen sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahren zu können.

Die notwendigen aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden in Form von Lärmschutzwänden umgesetzt; diese werden entsprechend der Erforderlichkeit im Norden und Süden des Änderungsbereichs auch in der 11. Änderung dargestellt. Die notwendigen passive Lärmschutzmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt.

Mit Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (bzgl. Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Abfall) des Änderungsbereiches kann durch Heranführen neuer Leitungen an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

7. ALTLASTEN

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

8. KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Änderungsbereichs sind betroffen. Dennoch muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden auf Bodendenkmäler zu stoßen. Sollten bei der Verwirklichung des Bauvorhabens Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen dies der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz; sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt anzuzeigen.

9. SONSTIGES

Über diese 11. Änderung des Flächennutzungsplans hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen a.d. Donau.

C) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie auch der Begründung entnommen werden kann, ist wesentliches Ziel der Änderung eine Fläche für Landwirtschaft zu einer Wohnbaufläche umzuwandeln, um der Nachfrage nach Wohnbauland nachkommen zu können.

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 den Änderungsbereich einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Vorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. C – Begründung, Pkt. 4).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen (s. B – Begründung, Pkt. 3).

Schutzgebiete / Biotopkartierung:

Weder im Änderungsbereich 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

Der Änderungsbereich stellt sich als intensiv genutztes Ackerland ohne Gehölzbestand dar und hat somit keine nennenswerte Bedeutung für die Frischluftentstehung oder die Luftreinhaltung. Allerdings tragen die landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei. Die hier entstehende Kaltluft fließt hangabwärts d.h. insbesondere nach Südosten in den Talraum von Brenz und Donau ab. Aufgrund der räumlichen und topographischen Gegebenheiten stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Betroffenheit bzw. Barriere für den Kaltluftabfluss dar.

Die infolge der Umnutzung auftretenden klimatischen Aufheizungseffekte betreffen aufgrund des landwirtschaftlichen Umfelds lediglich das Mikroklima. Insgesamt sind mit der Änderung keine erheblichen negativen klimatischen bzw. lufthygienischen Beeinträchtigungen verbunden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Boden

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum der Donau-Iller-Lech-Platten (Untereinheit: Donauried). Der Boden, bei dem es sich fast ausschließlich um Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm) handelt, weist eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit, ein mittleres Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen sowie eine geringe bis mittlere Tragfähigkeit auf.

Infolge der nutzungsbedingt höheren Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen z.T. dauerhaft verloren. Innerhalb der künftigen Grün- und Gartenfläche können diese jedoch auch künftig aufrechterhalten werden. Trotz des hochwertigen Ausgangszustandes, insb. für die Landwirtschaft, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut aufgrund des zu erwartenden Anteils an Grün- und Gartenflächen sowie Pflanzmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend seiner faktischen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Infolge der angestrebten Umwandlung wird eine Fläche in Höhe von rd. 3,1 ha dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Aufgrund der räumlichen Lage der Flächen mit Siedlungsanschluss werden die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering eingestuft.

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden, die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind die ca. 380 m südlich verlaufende Brenz und die ca. 890 m südlich/südöstlich verlaufende Donau; beides Gewässer 1. Ordnung. Eine Betroffenheit durch Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche ist nicht gegeben. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche gegeben.

Durch die beabsichtigte Umnutzung der Flächen wird sich der künftige Versiegelungsgrad im Vergleich zum Status-Quo zwar erhöhen; die Grundwasserneubildung und der

Oberflächenabfluss werden aufgrund der wohnbaulichen Nutzung aber voraussichtlich auch künftig möglich sein, sodass die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering gewertet werden.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich hat aufgrund seiner intensiven Nutzung ohne Gehölzbestand eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Aufgrund des nutzungsbedingt mittelhohen Versiegelungsgrades wird der zukünftige Anteil an bepflanzten Grün- und Gartenflächen voraussichtlich relativ hoch ausfallen. Mit Baumpflanzungen, die auf der nachfolgenden Bebauungsplanebenen getroffen werden, werden neue Vegetationsstrukturen geschaffen, die die Habitateignung für heckenbrütende Vogelarten erhöhen. Aufgrund dessen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering gewertet.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich am Ortsrand von Echenbrunn und schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen, die den aktuellen Ortsrand bilden, an.

Mit Umwandlung der Flächen erfolgt eine bauliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur. Gehölzpflanzungen, die auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene getroffen werden, können einen zusätzlichen Beitrag leisten, um die künftige Bebauung noch besser in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist die Erheblichkeit für das Schutzgut als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Der Änderungsbereich hat keine Bedeutung für die Freizeit-/ Erholungsnutzung, sodass nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden können.

2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Während vom Änderungsbereich selbst ausschließlich landwirtschaftliche Emissionen ausgehen, wirken auf diesen Immissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sowie des Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Verkehrsflächen (Straße und Schiene) ein.

Bedingt durch die künftigen Nutzungen wird sich die Emissions- und Immissionssituation des Änderungsbereichs verändern. Auf nachfolgender Bebauungsplanebene wurde bereits eine Schalltechnische Untersuchung durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH erarbeitet. Diese kommt zum Ergebnis, dass mit Umsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen, die auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden, schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf die künftigen Immissionsorte ausgeschlossen werden können. Auch kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass die infolge der Wohnbebauung entstehenden Emissionen für die betroffene Umgebungsbebauung als zumutbar angesehen werden kann, da diese im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen liegt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut können unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung auf Bebauungsplanebene in Summe als gering eingestuft werden.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Änderungsbereich weder Kultur- oder Sachgüter verzeichnet, sodass eine Betroffenheit des Schutzgutes ausgeschlossen werden kann.

2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu den weiteren Themen der Anlage 1 zum BauGB, die im nachfolgenden aufgeführt werden, zu erwarten:

- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
- 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
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

2.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser; jedoch entstehen hierdurch keine zusätzlichen Belastungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass der Ist-Zustand erhalten bleiben würde. Gleichzeitig würde der Stadt die Chance zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum sowie auf eine Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft und Infrastruktur entgehen.

4. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Für den Eingriff von bisher noch nicht bebauten Flächen wird ein Ausgleich notwendig; die Größe der Ausgleichsfläche und die genaue Durchführung werden auf der verbindlichen Planungsebene (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist am geplanten Standort nachvollziehbar und vertretbar, da es an den bestehenden Siedlungskörper mit analoger Nutzungsstruktur anknüpft und diesen in angemessener Weise fortführt. Aus diesem Grund wurde innerhalb des Plangebiets keine anderweitige bauliche Nutzung als die eines allgemeinen Wohngebietes untersucht. Zudem würden die unter Pkt. 2 genannten Auswirkungen in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten im Stadtgebiet zum Tragen kommen.

Zwar sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen noch zahlreiche weitere Wohnbauflächen dargestellt, die sich für eine Wohnbebauung grundsätzlich eignen würden. Allerdings hat die Stadt Gundelfingen keinen Zugriff auf diese Flächen, sodass eine städtebauliche Entwicklung dieser Flächen zumindest kurz- bis mittelfristig nicht möglich ist.

6. MONITORING

Da die Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans kann ein Monitoring bezüglich der Entwicklung der Festsetzungen zur Grünordnung und zum Ausgleich sinnvoll sein.

7. 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)

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die Untersuchung der Umweltauswirkungen hat ergeben, dass aufgrund des Ist-Zustandes lediglich für das Schutzgut Boden mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen ist, die allerdings ausgeglichen werden können. Grundsätzliche Bedenken stehen der Änderung daher nicht entgegen.