
STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN „Echenbrunn Nord Ost II“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a BauGB

Fassung vom 10.06.2025

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

1. RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

2. PLANUNGSANLASS

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Echenbrunn Nord Ost II“ war die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung, der Nachfrage nach Wohnbauland nachkommen zu können. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen um.

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

Bei dem Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch den Vollzug der des Bebauungsplans nur von überwiegend geringer Erheblichkeit sind. Auswirkungen mittlere Erheblichkeit sind bedingt durch den Versiegelungsgrad für die Schutzgut Boden zu erwarten, diese können jedoch gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Gemeinsam mit den im Rahmen der ordnungsgemäß durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (§ 3 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen, konnte eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht werden. Die Art und Weise wie diese Stellungnahmen im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden, wird nachfolgend aufgeführt:

Das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat angemerkt, dass

- passiver Schallschutz im Rahmen eines Bebauungsplans nur zur Anwendung kommen kann, wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden, was vorliegend nicht der Fall ist. Die Belastung mit Verkehrslärm stellt einen Konflikt dar, der im Rahmen des Bebauungsplans 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.

- Sowohl in der schalltechnischen Untersuchung als auch in der Begründung werden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen zur Tag- und Nachtzeit dargestellt und bewertet. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden verschiedene Lärmschutzmaßnahmen schalltechnisch untersucht. Die Stadt Gundelfingen a.d. Donau hat sich unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erschließung und weiterer städtebaulicher Gründe sowie auch wirtschaftlicher Gründe, hier insb. auch wegen des Aufwandes zur Pflege und Unterhaltung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen eine aktive Lärmschutzmaßnahme entlang der südlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches entschieden. Darüber hinaus wurde die Höhe der Geschossigkeit im südwestlichen Bereich des Plangebietes gegenüber dem übrigen Plangebiet von III-Geschosse auf II-Geschosse reduziert. Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden ergänzend zu den aktiven auch passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, maßgebliche Außenlärmpegel und schallgedämmte Lüftungs- und Pufferräume festgesetzt. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt.
- das geplante Wohngebiet näher an den Recyclinghof heranrückt und dadurch die im baurechtlichen Bescheid festgesetzten Schallemissionen des Recyclinghofes beschneidet. Die Problematik ist mit dem Betreiber des Recyclinghofes zu besprechen und das Ergebnis in die Begründung aufzunehmen.
 - Die Stadt Gundelfingen hat mit dem Betreiber des Recyclinghofes im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Kontakt aufgenommen. Der Betreiber sieht sich durch die Planung des allgemeinen Wohngebietes in seinem Betrieb nicht eingeschränkt. Zukünftig sieht der Betrieb eine Erweiterung seines Betriebes auf die südlich des Recyclinghofes situierte Fläche vor. Diese Betriebserweiterung kann aufgrund einer ersten groben Abschätzung als möglich angesehen werden. Dabei kann von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet im Plangebiet ausgegangen werden. Im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Erweiterung des Recyclinghofes sollen die Werte für den Gesamtbetrieb unter Berücksichtigung des Plangebietes ermittelt und in den Genehmigungsbescheid einfließen. Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen. Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.
- aufgrund des geringen Abstand der Baugrenze zur Bahnlinie nachzuweisen ist, dass es zu keinen erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen kommt.
 - Das beauftragte Erschütterungsgutachten kommt zum Ergebnis, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 eingehalten werden und daher zu erwarten ist, dass die Erschütterungen im Gebäude nicht zu einer erheblichen Belästigung führen und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

Das Sachgebiet Naturschutz beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat darauf hingewiesen, dass

- die Straßenbreite auf die notwendigste Fläche zu beschränken und eine unnötige Bodenversiegelung zu vermeiden ist.
 - Die Stadt hat angemerkt, dass die festgesetzte Breite von 7,0 m nicht nur die Straßenbreite sondern die gesamten Verkehrsfläche umfasst und dass der Wendekreis

das Mindestmaß aufweist, dass erforderlich ist um bspw. ein 2-achsiges Müllfahrzeug wenden zu lassen. Die Erschließung wurde bereits flächensparend angelegt. Es erfolgte keine Änderung an der Planung.

- Zeltdächer nicht befürwortet werden, da diese sich nicht in das schwäbische Ortsbild einfügen und das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.
 - o Die Stadt hat angemerkt, dass das Gesamtquartier sich außerhalb einer historischen Kontextes der Altstadt befindet und darüber hinaus nur rudimentäre Merkmale des sog. schwäbischen Baustiles aufweist. Es besteht daher kein städtebaulicher Anlass für die Arrondierung des Wohngebietes einen schwäbischen Baustil vorzugeben. Es erfolgte keine Änderung an der Planung.
- zur Durchlässigkeit für Kleintiere die Einfriedungen mit Bodenabstand zu errichten sind.
 - o Die Anregung wurde beachtet; die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt.
- nicht ersichtlich ist aus wie viel Reihen die Eingrünung bestehen wird; es ist im Textteil aufzunehmen, dass eine 5 m breite und 3-reihige Eingrünung herzustellen ist.
 - o Die Anregung wurde modifiziert beachtet; in den textlichen Festsetzungen wurde eine 2-reihige Eingrünung ergänzt.
- die Habitateignung für Zauneidechsen nicht absolut sicher ausgeschlossen werden kann und daher im Mai eine Übersichtsbegehung durchzuführen ist, um eine abschließende Feststellung zu ermöglichen. Weiterhin ist das Vorkommen von Feldbrütern zu überprüfen, zunächst ist eine Relevanzbegehung durchzuführen und dann zu entscheiden, ob weiterführend eine saP nötig ist.
 - o Die beauftragten gutachterlichen Stellungnahmen kommen zum Ergebnis, dass für Feldvögel keine Betroffenheit besteht. Die Durchführung einer Kartierung und Erstellung einer saP wurde aus gutachterlicher Sicht für nicht notwendig erachtet. Auch für Zauneidechsen ist eine direkte Betroffenheit nicht zu erwarten, da sich das mögliche Vorkommensgebiet außerhalb des Plangebiets befindet. Eine Betroffenheit kann sich lediglich für Zauneidechsen ergeben, die in das Baugebiet einwandern, und dann versehentlich bei Bauarbeiten getötet werden könnten. Dem kann dadurch begegnet werden, dass für die Dauer der Bauzeit zwischen Baugebiet und Bahngrundstück ein Reptilienschutzzaun errichtet wird, der eine Einwanderung in das Plangebiet verhindert; dies wurde in der Satzung ergänzend festgesetzt.
- die festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen nicht ausreichen, um eine Reduzierung des Kompensationsfaktors zu begründen; die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist zu aktualisieren.
 - o Die Anregung wurde beachtet; die Bebauungsplanunterlagen wurden überarbeitet.
- die herangezogene Ökokontofläche bereits vollständig verbraucht ist und daher nicht als Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan verwendet werden kann.
 - o Die Anregung wurde beachtet; der Ausgleichsflächennachweis erfolgt nun auf mehreren Flächen im Gundelfinger Moos; die Bebauungsplanunterlagen wurden entsprechend überarbeitet.
- im Flächennutzungsplan noch genügend Wohnbauflächen ausgewiesen sind, weshalb kein Bedarf für weitere Wohnbauflächen besteht.
 - o Die Stadt Gundelfingen hat darauf hingewiesen, dass die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nicht zur Verfügung stehen. Der Stadt ist es seit Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht gelungen, die Flächen zu

erwerben. Es ist auch nicht zu erwarten, dass diese Flächen kurz- oder mittelfristig verfügbar sein werden. Um dennoch Wohnbauland bereitstellen zu können, ist die Stadt bestrebt Wohnbauland auszuweisen, wenn sich hierfür die Chance ergibt, wie im vorliegenden Fall.

Das Sachgebiet Wasserrecht beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat auf die anzeigepflichtig bei Erdaufschlüssen hingewiesen.

Der Hinweis wurde beachtet und in den textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen entsprechend ergänzt.

Das Staatliche Bauamt hat auf die von der angrenzenden Bundes- bzw. Staatsstraße ausgehenden Immissionen hingewiesen sowie darauf, dass evtl. erforderliche Lärm-schutzmaßnahmen nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen werden. Zudem wurde darauf hin, dass es beabsichtigt ist die B 16 sowie die Anschluss-stelle Faimingen auszubauen, wodurch sich die Immissionswerte weiter erhöhen können.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in den textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen entsprechend ergänzt.

Der Bayerische Bauernverband hat auf die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutz-ten Flächen ausgehenden Immissionen hingewiesen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in den textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen entsprechend ergänzt.

Die Höhere Landesplanungsbehörde der Regierung von Schwaben hat darauf hinge-wiesen, dass die Bauleitplanunterlagen den in der Auslegungshilfe genannten Anfor-derungen nicht in allen Teilen Rechnung tragen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, welche Flächen im Rahmen der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale überprüft wurden und welchen Stadtteilen diese zuzuordnen sind. Zudem sind die Angaben zum Wohnbauflächenbedarf um die relevanten Strukturdaten zu ergänzen und der Wohn-bauflächenbedarf ist darzulegen. Zudem wurde i.S.d. Flächensparens und vor dem Hintergrund der vorhandenen umfangreichen Wohnbauflächenpotenziale auf die Möglich-keit hingewiesen Flächen aus dem Flächennutzungsplan (mehr als 30 ha unbebaute Flächenpotenziale) zurückzunehmen, sofern diese mittel- bis langfristig nicht zur Verfü-gung stehen.

Die Stadt Gundelfingen hat darauf hingewiesen, dass

- das ISEK bis 2025 Gültigkeit hat, sodass die darin aufgeführten Erkenntnisse im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung herangezogen werden können. Des Wei-teren wurde darauf hingewiesen, dass bereits etwa 10,6 ha der im ISEK darge-stellten innerörtlich Baulücken und FNP-Flächenreserven bereits bebaut wurden bzw. derzeit überplant werden; diese wurden in der Begründung ergänzt. Trotz

der bereits durchgeführten Nachverdichtung gibt es im Stadtgebiet nach wie vor noch zahlreiche innerörtliche Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung zugeführt werden können. Zudem hat die Stadt im Zuge dieser Bauleitplanung die Eigentümer von rd. 8 ha innerörtlichen Potenzialflächen angeschrieben und hinsichtlich ihrer Planungsabsichten / Verkaufsbereitschaft befragt. Von ca. 50 % der angeschriebenen Eigentümer kam eine Rückmeldung; davon hat der Großteil keine Verkaufsbereitschaft geäußert; lediglich 3 Eigentümer haben eine Verkaufsbereitschaft signalisiert, unter der Bedingung von geeigneten Tauschgrundstücken. Die Befragung hat nochmals verdeutlicht, dass die Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen ein schwieriges und langwieriges Unterfangen ist, und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gelöst werden kann. Aufgrund des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen, sieht die Stadt Gundelfingen es als geboten an, die vorliegende und verfügbare Außenbereichsfläche mit unmittelbarem Siedlungsanschluss einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Darüber hinaus stehen der Stadt auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaupotenziale nicht zur Verfügung. Die Begründung wurde um die geforderten Angaben ergänzt, sofern diese noch nicht aufgeführt waren.

- sie beabsichtigt den Flächennutzungsplan (wirksam seit 2002) neu aufzustellen, ein entsprechender Beschluss muss aber noch gefasst werden. Im Rahmen einer Neuaufstellung wird die Stadt die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen kritisch prüfen und an den ermittelten Bedarf der nächsten Jahrzehnte ggf. anpassen; dies erfolgt jedoch nicht im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Sollten im Rahmen einer künftigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die im derzeit wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächen, auch weiterhin nicht verfügbar sein, wird die Stadt diese im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht wieder als solche darstellen. Dies kann aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend abgeschätzt werden.
- die 11. Änderung des Flächennutzungsplans zwischenzeitlich mit Bescheid vom 27.05.2025 genehmigt wurde und der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Sachgebiet Städtebau der Regierung von Schwaben hat darauf hingewiesen, dass im Rahmen des ISEK die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Wohnbauflächenpotentiale sorgfältig erhoben und dargestellt wurden. 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 einer privaten Flächenbevorratung im geplanten Baugebiet.

Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass das ISEK bis 2025 Gültigkeit hat, sodass die darin aufgeführten Erkenntnisse im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung herangezogen werden können. Über die Fortschreibung des ISEK hat die Stadt noch keinen Beschluss gefasst; sie wird sich mit diesem Thema auseinandersetzen, dies erfolgt aber außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

Bzgl. der Mobilisierung von Flächenpotentialen hat die Stadt im Zuge dieser Bauleitplanung die Eigentümer von rd. 8 ha innerörtlichen Potenzialflächen angeschrieben und hinsichtlich ihrer Planungsabsichten / Verkaufsbereitschaft befragt. Von ca. 50 % der angeschriebenen Eigentümer kam eine Rückmeldung; davon hat der Großteil

keine Verkaufsbereitschaft geäußert; lediglich 3 Eigentümer haben eine Verkaufsbereitschaft signalisiert, unter der Bedingung von geeigneten Tauschgrundstücken. Die Befragung hat nochmals verdeutlicht, dass die Nachverdichtung innerörtlicher Potentialflächen ein schwieriges und langwieriges Unterfangen ist, und im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gelöst werden kann. Aufgrund des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen, sieht die Stadt Gundelfingen es als geboten an, die vorliegende und verfügbare Außenbereichsfläche mit unmittelbarem Siedlungsanschluss einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Um eine Flächenbevorratung zu vermeiden, wurde bei den letzten durchgeführten Bauleitplanverfahren, für die nicht in Gemeindeeigentum übergegangen Grundstücke eine Bauverpflichtung (zur Bebauung der Grundstücke innerhalb von 3 Jahren (während der Corona-Zeit wurde die Frist auf 5 Jahre verlängert) vertraglich geregelt.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat Hinweise mit Festsetzungsvorschlägen gegeben u.a. zu den Themen „Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen“, „Grundwasser“, „Altlasten und Bodenschutz“ und „Niederschlagswasser“.

Die Hinweise und Festsetzungsvorschläge wurden zu Kenntnis genommen und in den Bebauungsplanunterlagen im Wesentlichen bereits beachtet bzw. ergänzt, sofern diese noch nicht darin enthalten waren und sofern diese nicht die nachfolgende Ausführungsebenen betroffen haben.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat mitgeteilt, dass der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen nicht zugestimmt werden kann, da es sich dabei um Ackerland sehr guter Bonität handelt, die deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegt und die Flächen daher von Bebauung freizuhalten und dauerhaft für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung zu erhalten sind. Zudem wurde u.a. darauf hingewiesen, dass der Aushub aufgrund der hohen Bodengüte in Ober- und Unterboden getrennt gelagert werden sollte und der nicht benötigten Oberboden den Landwirten unentgeltlich für Bodenverbesserungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden sollte.

Der Stadt Gundelfingen ist die sehr gute Bodengüte bekannt, jedoch beschränkt sich das Gebiet mit einer sehr guten Bodengüte nicht lediglich auf das Plangebiet und die östlich anschließenden Flächen, sondern umfasst ein großflächiges Gebiet nördlich von Gundelfingen und westlich von Lauingen von rd. 700 ha. Aufgrund des kurz- bis mittelfristig benötigten Flächenbedarfs für Wohnbauland hat sich die Stadt dazu entschieden die gegenständlichen Flächen mit unmittelbarem Siedlungsanschluss für die Ausweisung eines Wohngebietes heranzuziehen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Stadt keine anderweitigen Flächen, die für eine wohnbauliche Entwicklung genutzt werden könnten, zur Verfügung stehen und kurz- bis mittelfristig auch nicht zu erwarten ist, dass sich an dieser Situation etwas ändern wird. Trotz aktueller Nachfrage bei den Eigentümern aller derzeit unbebauten innerörtlichen Grundstücke, ist die erworbene Fläche in Echenbrunn derzeit das einzige Potenzial um den Wohnraumbedarf z.T. decken zu können. In der Gesamtabwägung bewertet die Stadt den erheblichen Wohnraumbedarf als deutlich gewichtiger als die besondere Eignung der Fläche für den Ackerbau; zumal die Stadt einen hohen Anteil an landwirtschaftlichen Flächen mit besonderer Eignung für

den Ackerbau aufweist. Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Bebauungsplanebene und wurden daher auf Ebene des Bebauungsplans behandelt. Für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans haben sich keine Änderungen ergeben.

4. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN 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 an dieser Stelle keine anderweitige bauliche Nutzung als die eines allgemeinen Wohngebietes untersucht.

5. FAZIT

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründeten, wurde der Bebauungsplan „Echenbrunn Nord Ost II“ vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Gundelfingen a.d. Donau in der Sitzung vom 02.06.2025 als Satzung beschlossen.