
STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS Änderungsbereich: „Hander Areal“

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) BEGRÜNDUNG**
- C) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

Fassung vom 23.10.2025

Projektnummer: 25040

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

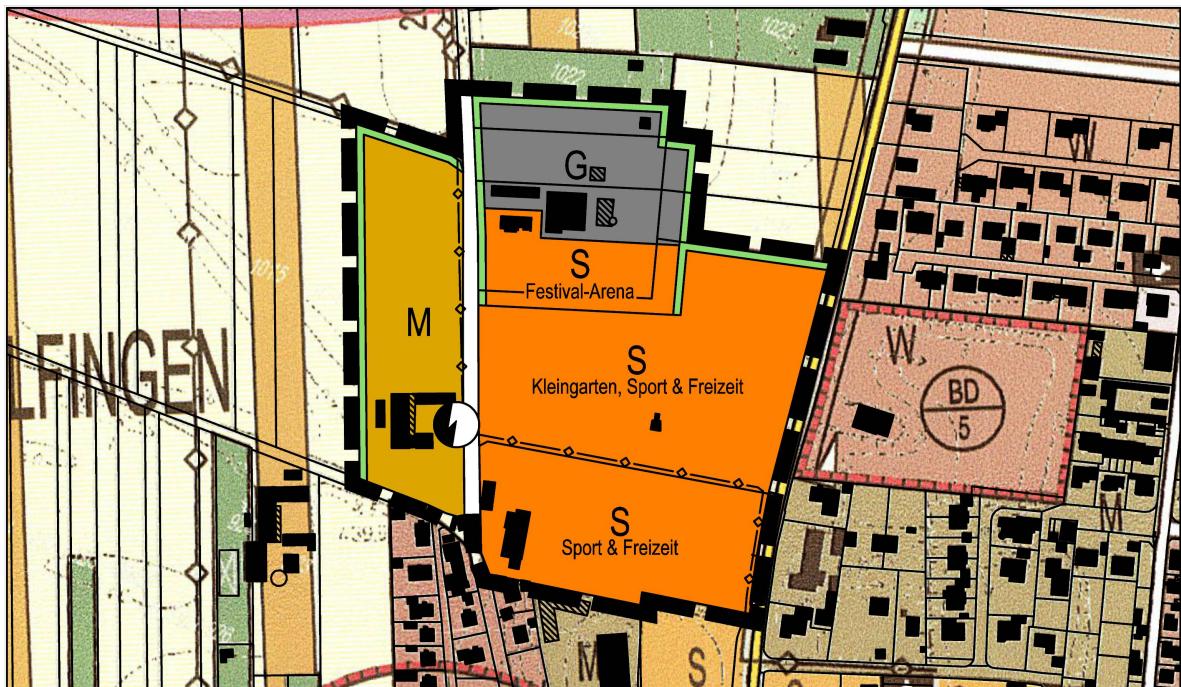
A) PLANZEICHNUNG	3
1. Plan: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	3
2. Plan: Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan	3
3. Legende: Auszug nach dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	4
4. Verfahrensvermerke.....	5
B) BEGRÜNDUNG	6
1. Anlass der Planung.....	6
2. Lage und Nutzung des Änderungsbereichs.....	6
3. Übergeordnete Planungen	7
4. Beschreibung und Zielnutzung des Änderungsbereichs	9
5. Immissionsschutz	10
6. Ver- und Entsorgung	10
7. Altlasten	11
8. Kultur- und Sachgüter	11
9. Sonstiges.....	11
C) UMWELTBERICHT	12
1. Grundlagen	12
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	12
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	16
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	16
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	16
6. Monitoring.....	16
7. Beschreibung der Methodik	17
8. Zusammenfassung.....	17

A) PLANZEICHNUNG

1. PLAN: AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

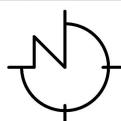


2. PLAN: AUSSCHNITT AUS DEM GEÄNDERTEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



0 50 100 150 200 250

Maßstab 1 : 5.000



AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

3. LEGENDE: AUSZUG NACH DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan.



Räumliche Abgrenzung der 12. Änderung



Gemischte Baufläche



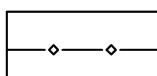
Gewerbliche Baufläche



Sonderbauflächen, zulässige Nutzungen sind aufgelistet



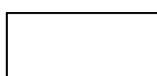
Elektrizität



Erdkabel mit Spannungsangabe und Bezeichnung des Betreibers



Ortsrandeingrünung



Straße

4. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat am 23.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Flächennutzungsplans i.d.F.v. 23.10.2025 hat in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 stattgefunden.
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans i.d.F.v. 23.10.2025 hat in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 stattgefunden.
- c) Der Entwurf des Flächennutzungsplans i.d.F.v. _____.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden alle Unterlagen im Rathaus (Prof.-Bamann-Str. 22, 89423 Gundelfingen, 1. Stock, Zi. 12, kl. Sitzungssaal) während allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans i.d.F.v. _____.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____.2025 bis _____.2025 beteiligt.
- d) Die Stadt Gundelfingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____.2025 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom _____.2025 festgestellt.
Gundelfingen a.d. Donau, den _____.2025

.....
Dieter Nägele, Erster Bürgermeister

(Siegel)

- e) Das Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom _____.2025, AZ.: gem. § 6 BauGB genehmigt.
Landratsamt Dillingen a.d. Donau, den _____.2025

.....
Landratsamt Dillingen a.d. Donau

(Siegel)

- f) Ausgefertigt
Gundelfingen a.d. Donau, den _____.2025

.....
Dieter Nägele, Erster Bürgermeister

(Siegel)

- g) Die Erteilung der Genehmigung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am _____.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Gundelfingen a.d. Donau, den _____.2025

.....
Dieter Nägele, Erster Bürgermeister

(Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Hander Areal“, der innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs Baurecht für ein Dorf-, Gewerbe- und Sonstiges Sondergebiet im Außenbereich schafft, um eine weiter bauliche Nutzung auf den Flächen zu ermöglichen. Da der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem wirksame Flächennutzungsplan, der hier Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen darstellt, entwickelt ist, ist die vorliegende 12. Änderung erforderlich; diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Ab. 3 BauGB.

2. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der etwa 3,8 ha große Änderungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet, etwa 500 m nördlich vom Stadtzentrum und ist umgeben von Flächen der Landwirtschaft, Wohnbauflächen, dörflich geprägten Nutzungsstrukturen (landwirtschaftlichen Hofstellen) und einer Parkanlage (mit Spiel- und Sportanlagen). In weiteren Umfeld verlaufen die Bundesstraße B 16 (ca. 300 m nördlich/nordwestlich) und die Kreisstraße DLG 7 (ca. 90 m östlich).

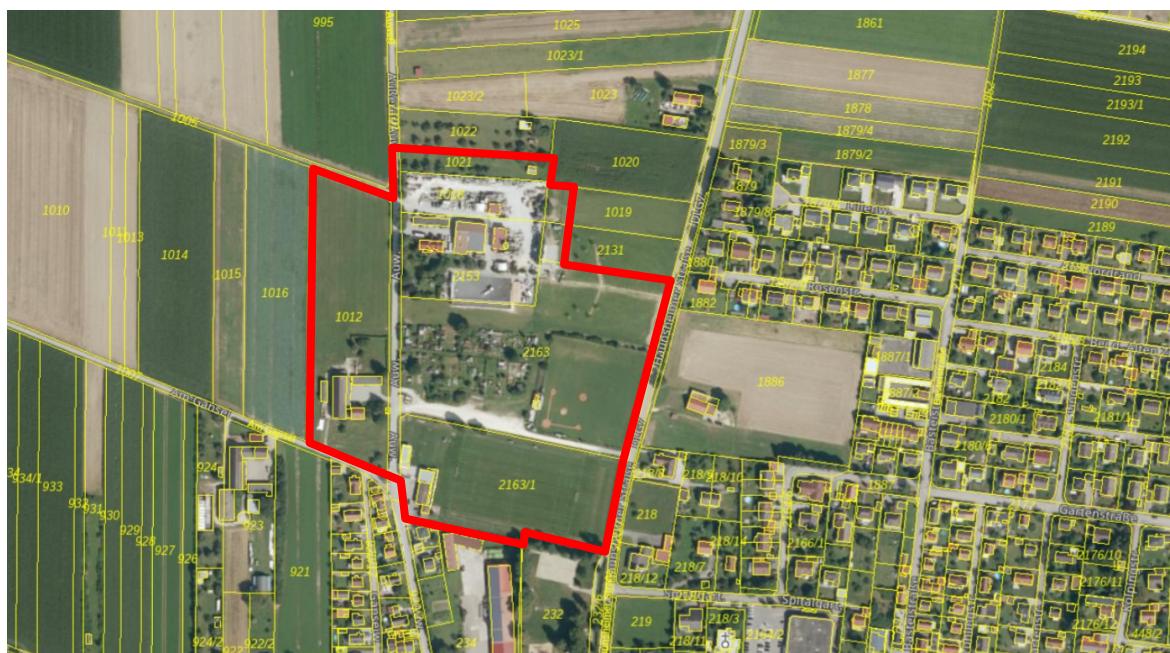


Abb. 1: Luftbild (Befliegungsdatum: 24.08.2024) mit Änderungsbereich (rot umrandet), o.M.
© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Änderungsbereich selbst ist bereits auch weitestgehend in Nutzung; hier befinden sich eine Kleingartenanlage, ein Sportzentrum (mit Baseballplatz, Fußballplatz und Sporthalle und Vereinsheim), zwei landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnbebauung, ein Gewerbebetrieb und eine Veranstaltungsarena. Die übrigen Flächen stellen sich als Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) und als Obstwiese dar.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

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

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

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

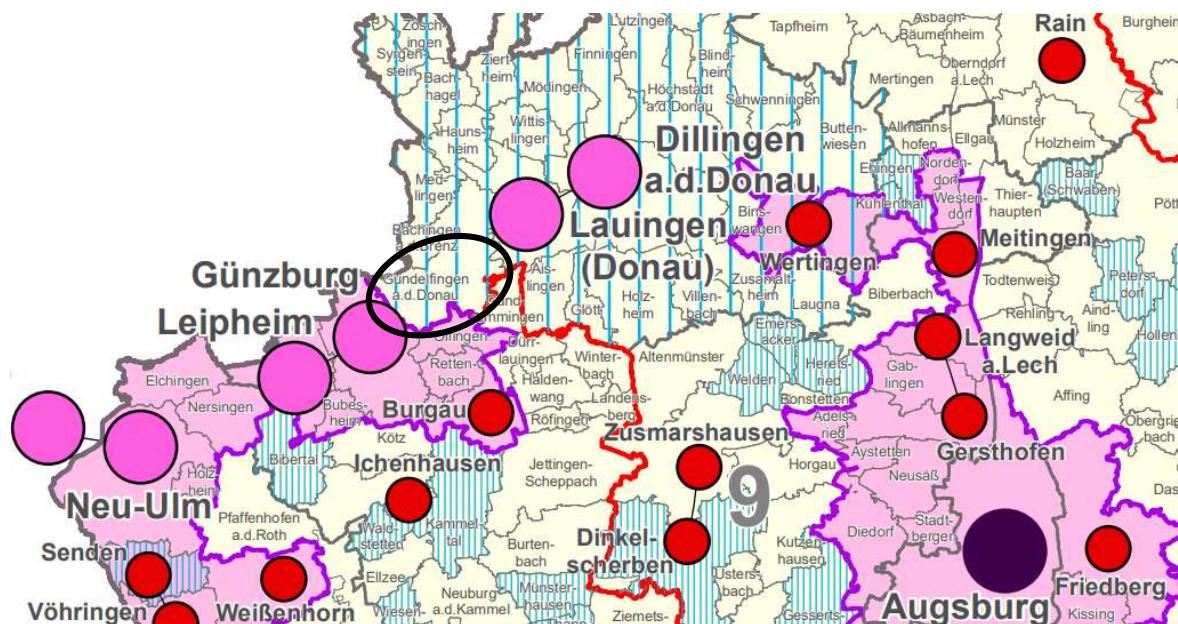


Abb. 2: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

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)).

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

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

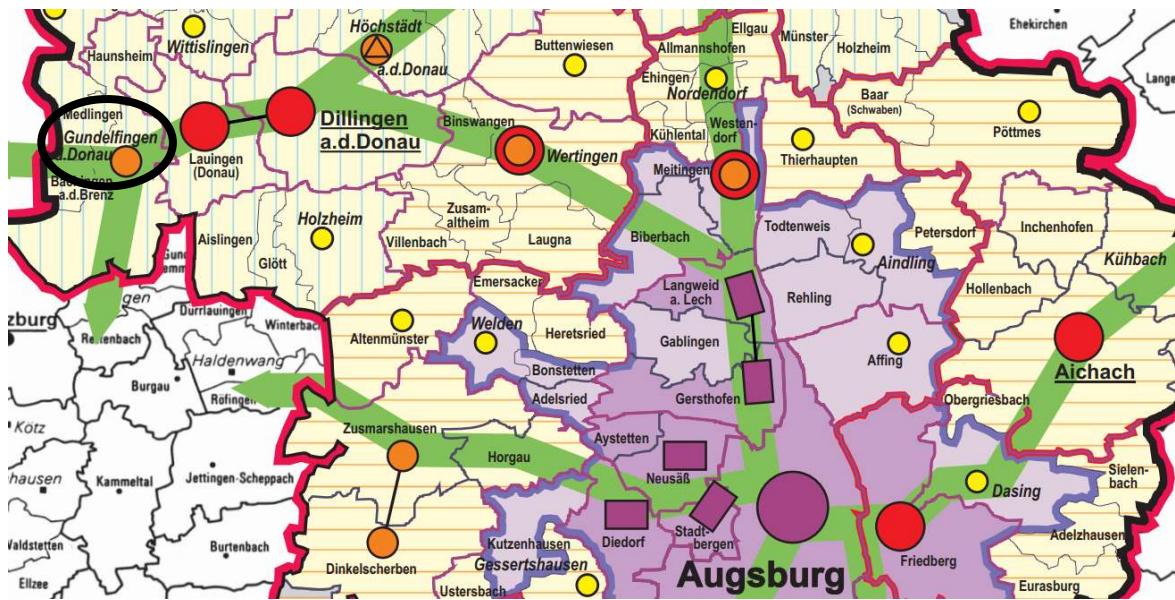


Abb. 3: Ausschnitt a.d. RP der Region Augsburg (RP 9) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

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

- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den [gewerblichen] Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen [...]. (B II 2.2.1 (Z))
- Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden die mittelständische Betriebsstruktur [...] zu stärken [...]. (B II 2.2.2 (Z))
- Die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung ist anzustreben. (B II 7.1 (G))
- Dem Ausbau, der Förderung und Erweiterung des vielfältigen kulturellen Angebotes [...] kommt vor allem im ländlichen Raum besondere Bedeutung zu. (B III 4.4 (G))
- Einem vielfältigen, bedarfsgerechten Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. (B III 5.1 (G))
- 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))

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

Nachdem das Landratsamt Dillingen a.d. Donau mitgeteilt hat, dass insb. im nördlichen Änderungsbereich dem sog. Hander-Areal keine weiteren Baugenehmigungen gemäß § 35 BauGB mehr erteilt werden können, hat sich die Stadt Gundelfingen a.d. Donau zur Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung entschieden mit dem Ziel den im Änderungsbereich vorhanden Nutzungen auch zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Der Änderungsbereich liegt vollumfänglich im Außenbereich. Etwa 73 % des Änderungsbereichs sind bereits in Nutzung durch eine Dauerkleingartenanlage, Sportflächen, eine Veranstaltungsarena, einen Gewerbebetrieb und zwei landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnbebauung. Die übrigen etwa 27 % des Änderungsbereichs stellen sich als Grünland und Obstwiese dar und sollen in die Änderung mit eingebunden werden, um für die bestehenden Nutzungen die benötigten Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Beabsichtigt ist es die östlich vom Auweg bestehende landwirtschaftliche Hofstelle im Nebenerwerb auf die landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich vom Auweg, nördlich anschließend an die hier bereits bestehende landwirtschaftliche Hofstelle im Vollerwerb, umzusiedeln und dort auch zu erweitern. Nach erfolgter Umsiedlung würde auf den Flächen östlich vom Auweg eine gewisse Entlastung entstehen und für die anderen hier bereits bestehenden gewerblichen und kulturellen Nutzungen in einem gewissen Rahmen die benötigten Entwicklungsspielräume schaffen. Dies hat zur Folge, dass die bestehenden Nutzungen am gegebenen Standort weiterhin verbleiben und sich weiterentwickeln könnten, was gem. § 35 BauGB nicht mehr möglich wäre. Die Änderung kommt hier insb. den landes- und regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen nach den gewerblichen Bereich sowie die mittelständische Betriebsstruktur zu stärken, die Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor zu sichern und zu stärken, das kulturelle Angebot auszubauen sowie damit in Verbindung stehend auch Arbeitsplätze zu sichern. Des Weiteren ist es beabsichtigt die im südlichen Änderungsbereich bestehenden Nutzungen, die im wirksamen Flächennutzungsplan aktuell als Grünflächen dargestellt sind, als Sonderbaufläche darzustellen. Mit der Darstellung von Sonderbauflächen hat die Stadt zukünftig mehr Möglichkeiten die Flächen bedarfsgerecht weiter zu entwickeln, so ist bspw. die Realisierung weiterer Sportanlagen, insb. baulicher Anlagen, einfacher umsetzen.

Südlich und östlich an den Änderungsbereich grenzen gemischte Bauflächen sowie Wohn- und Sonderbauflächen 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 vorliegend auch der Fall ist. Da mit der Änderung bestehende Strukturen gesichert und in einem gewissen Umfang gebietsverträglich erweitert werden, ist es nicht zweckdienlich, für die vorliegenden vorgesehene Bereitstellung von gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen auf andere Standorte im Stadtgebiet zurückgreifen. Die Planung steht im Einklang mit den o.g. regional- und landesplanerischen Zielen und Grundsätzen sowie den baurechtlichen Vorgaben des BauGB.

4. BESCHREIBUNG UND ZIELNUTZUNG DES ÄNDERUNGBEREICHES

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich zu etwa 60 % als Grünfläche mit Zweckbestimmung (Dauerkleingartenanlage, Sportplatz und Parkanlage), zu etwa 36,5 % als Fläche für Landwirtschaft (mit besonderer Eignung für Sonderkulturen) und zu etwa 3,5 % als landschafts- und ortsräumliche Grünfläche (Streuobst-, Kraut- und Grasfluren) dar.

Mit der vorliegenden 12. Änderung sollen die Flächen zu gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie zu Sonderbauflächen umgewandelt werden.

Die gesamten Grünflächen mit Zweckbestimmung sollen zu Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung umgewandelt werden, um auf nachfolgender Bebauungsplanebene bestehende baulichen Anlagen dauerhaft zu sichern und ggf. weitere erforderlich werdende und dem jeweiligen Nutzungszweck dienende bauliche Anlagen einfacher umsetzen zu können, als es aktuell auf den dargestellten Grünflächen der Fall ist.

Die Fläche für die Landwirtschaft und die landschafts- und ortsrandsprägende Grünfläche östlich vom Auweg sollen zu einer gewerblichen Baufläche umgewandelt werden, um den hier bereits ansässigen Gewerbebetrieb im Bestand zu sichern und ihm über den Bestand hinaus auch eine angemessene Erweiterung zu ermöglichen. Im Sinne der gewerblichen Entwicklung, soll die auf dem Grundstück vorhandenen landwirtschaftliche Hofstelle (im Nebenerwerb) verlagert werden.

Die Fläche für Landwirtschaft westlich vom Auweg, auf der sich auch bereits eine landwirtschaftliche Hofstelle (im Vollerwerb) befindet, soll zu einer gemischten Baufläche umgewandelt werden; hierin soll dann auch die zu verlagernde landwirtschaftliche Hofstelle (im Nebenerwerb) umgesiedelt werden.

Die beabsichtigte Umwandlung greift die Ist-Situation auf und eröffnet den bestehenden Nutzungen verträglichen Entwicklungsmöglichkeiten.

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 BlmSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse können dem Bericht mit der Bezeichnung LA15-033-G15-01 vom 28.10.2025 entnommen werden. Die im Zuge der Ausarbeitung der schalltechnischen Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse wurden auf nachfolgender Bebauungsplanebene entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen bereits berücksichtigt, sodass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährt werden können.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung (bzgl. Wasser, Abwasser, Strom, Telekomunikation, Abfall) des Änderungsbereiches kann durch Heranführen neuer Leitungen an die 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. Da aber im räumlichen Umfeld Bodendenkmäler verzeichnet sind (insb. das östlich gelegene Bodendenkmal „D-7-7428-0411, Körpergräber des frühen Mittelalters“), muss dennoch bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden auf Bodendenkmäler zu stoßen. Sollten Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz; sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt anzugeben.

9. SONSTIGES

Über diese 12. 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 Grünflächen sowie Fläche für Landwirtschaft entsprechend der hier weitestgehend bereits vorhandenen Ist-Situation zu gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie zu Sonderbauflächen mit deren Zweckbestimmungen umzuwandeln. Mit der Umwandlung soll der Baubestand gesichert und in einem städtebaulich verträglichem Maß den bestehenden Nutzung Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden.

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 Gesetzgebung zum Immissionsschutz, 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. B – Begründung, Pkt. 3).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen (s. B – Begründung, Pkt. 4).

Schutzgebiete / Biotopkartierung:

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

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird ausschließlich für die Bereiche des Änderungsbereichs, für die bisher kein Baurecht nach § 35 BauGB besteht (jedoch bereits anteilig genutzt werden), eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich 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 ist weitestgehend bereits in Nutzung; hier befinden sich eine Kleingartenanlage, ein Sportzentrum (mit Baseballplatz, Fußballplatz und Sporthalle und Vereinsheim), zwei landwirtschaftliche Hofstellen mit Wohnbebauung, ein Gewerbebetrieb und eine Veranstaltungsarena. Die übrigen Fläche stellen sich als Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) und als Obstwiese dar. Zudem sind auch einige weiter Gehölzstrukturen (Gartenbegrünung) vorhanden. Der Änderungsbereich selbst hat keine nennenswerte Bedeutung für die Frischluftentstehung oder die Luftreinhaltung. In Verbindungen mit den anschließenden weitläufigen landwirtschaftlichen genutzten Flächen trägt das noch unversiegelte Grünland infolge der schnellen nächtlichen Abkühlung prinzipiell zur Kaltluftentstehung bei. Aufgrund der räumlichen und topographischen Gegebenheiten stellt das Planvorhaben keine zusätzliche Betroffenheit bzw. Barriere für den Kaltluftabfluss dar.

Infolge der Umnutzung, über die Ist-Situation hinaus, können klimatischen Aufheizungseffekte entstehen; diese 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 Pararendzina und kalkhaltiges Kolluvisol aus Carbonatschluff (Schwemmlöss) handelt, weist eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit, ein hohes Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsergebnissen sowie eine geringe bis mittlere Tragfähigkeit auf.

Durch die zusätzlich mögliche Versiegelung infolge der Umnutzung gehen im Bereich der noch unversiegelten Böden die natürlichen Bodenfunktionen z.T. dauerhaft verloren. Innerhalb der künftigen Grünfläche 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 Grünflächenanteils von mittlerer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Fläche

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan aufgrund seiner Lage im Außenbereich und weitestgehend auch entsprechend seiner faktischen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft (die größtenteils bereits in Nutzung ist), als Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage, Sportplatz und Parkanlage) und als Landschafts- und ortsprägende Grünfläche (Streuobst, Kraut- und Grasfluren) dargestellt.

Die angestrebten Umwandlung der Flächen entspricht größtenteils der faktischen Nutzung. Mit Umwandlung der Flächen, die über die faktische Nutzung hinaus gehen, werden zusätzlich Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft 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. 600 m südlich verlaufende Brenz (Gewässer 1. Ordnung) und der ca. 500 m nordöstlich verlaufende Augraben. Eine Betroffenheit durch Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche ist nicht gegeben. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche mehrheitlich gegeben.

Infolge der Umnutzung der Fläche wird sich im Vergleich zur Ist-Situation der Versiegelungsgrad künftig erhöhen; die Grundwasserneubildung und der Oberflächenabfluss werden aber aufgrund der weitestgehend gleichbleibenden Nutzungen voraussichtlich auch künftig möglich sein. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden daher als gering gewertet.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich hat aufgrund der bestehenden Nutzungstrukturen (Sportanlagen/-flächen, gewerbliche Nutzung, landwirtschaftliche Hofstellen) ohne nennenswerten Gehölzbestand größtenteils eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Einzig die Bestandsbäume im Bereich der Gartenflächen der Hofstellen und der Kleingartenanlage, die Obstwiese sowie die Ackerflächen (ohne Gehölzbestand) stellen prinzipiell Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten dar.

Aufgrund der geplanten Umwandlung der Flächen wird sich nutzungsbedingt der Versiegelungsgrad erhöhen; ggf. könnte die Umnutzung auch Auswirkungen auf die Bestandsbäume haben. Um einer Verschlechterung der Habitatfunktion des Änderungsbereichs entgegenzuwirken, können auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Aufgrund dessen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut als gering gewertet.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich, der aktuell den Ortsrand im Norden von Gundelfingen darstellt, liegt im Außenbereich und schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. So wohl der Änderungsbereich selbst als auch das räumliche Umfeld ist von unterschiedlichen Nutzungsstrukturen (Wohnbauflächen, Aussiedlerhöfe, Kleingartenanlage, Sportflächen und Flächen für die Landwirtschaft) geprägt; zudem verlaufen in einer Entfernung die Bundesstraße B16 und die Kreisstraße DLG 7.

Mit der vorliegenden Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgt zum einen eine Umwandlung entsprechend der gegenwärtig im Änderungsbereich bereits vorhandenen Nutzungen und zum anderen eine Umwandlung entsprechend der noch geplanten Nutzungen, die jedoch eine Fortführung der bestehenden Nutzungen widerspiegelt. Somit wird sich infolge der Umwandlung das bestehe Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich verändern. Auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene können Festsetzung ge-

troffen werden, die Auswirkungen auf das Schutzgut mindern bzw. die künftige Bebauung besser in das Orts- und Landschaftsbild 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)

Der Änderungsbereich liegt im Norden von Gundelfingen, ca. 300 m südlich der B16 und ca. 100 m westlich DLG 7. Sowohl im Änderungsbereich selbst als auch in seinem räumlichen Umfeld sind gemischte Nutzungsstrukturen (Wohnbauflächen, Aussiedlerhöfe, Kleingartenanlage, Sportflächen, Parkanlagen und Flächen für die Landwirtschaft) vorzufinden. Während der Änderungsbereich selbst Lärm emittiert der mit den Sport- und Freizeitaktivitäten sowie mit der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung steht, wirken auf diesen im Wesentlichen Immissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sowie durch das Verkehrsaufkommen der Verkehrsflächen ein.

Bedingt durch die künftigen Nutzungen wird sich die Emissions- und Immissionssituation des Änderungsbereichs verändern. Diese Veränderung wurde bereits auf nachfolgender Bebauungsplanebene geprüft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut können aufgrund der Berücksichtigung der gutachterlichen Empfehlungen 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 vermutlich 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 bedingt durch die höhere Nutzungsintensität insb. zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass der Ist-Zustand erhalten bleiben würde. Um die geplanten Nutzungen jedoch realisieren zu können, wäre kurz- bis mittelfristig dann aber an andere Stelle im Stadtgebiet eine Flächeninanspruchnahme erforderlich. Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Stadt somit die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung von Bauland insb. dörflichen und kulturellen Nutzungsstrukturen im Anschluss an bereits bestehende Nutzungsstrukturen der selben Art.

4. ERMITTLEMENT 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 Umwandlung der Flächen im Änderungsbereich ist nachvollziehbar und vertretbar, da es sich bereits anteilig um bebaute bzw. genutzte Flächen mit Siedlungsan schluss handelt, die entsprechend der bestehen Nutzungsstrukturen umgewandelt und in angemessener Weise arrondiert bzw. erweitert werden. Eine anderweitige bauliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher auch nicht untersucht. Auch wurden hinsichtlich der geplanten Siedlungsentwicklung keine anderen potenziell geeigneten Standort im Stadtgebiet untersucht, denn die unter Teil C), Pkt. 2 genannten Auswirkungen würden auch an anderer Stelle im Stadtgebiet in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen. Die Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter sind am vorliegenden Standort noch verhältnismäßig niedrig.

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,
- der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes (i.V.m. den vorliegenden Untersuchungen) gewonnen wurden,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben, insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans Augsburg (RP 09),
- der verfügbaren Geodaten vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) sowie vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (LDBV),
- der Anwendung des Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung sowie
- eigener Erhebungen (u.a. Ortsbesichtigungen).

Dieser Bericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (u.a. aufgrund eingehender Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

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