
STADT GUNDELFINGEN



Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN „Industriegebiet Süd II“, 3. Änderung

C) BEGRÜNDUNG D) UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Fassung vom 30.07.2025

Projektnummer: 25098

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

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
4.	Einzelhandelsverträglichkeit	8
5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
6.	Ziel der Planung / Planungskonzept	10
7.	Begründung der Festsetzungen	11
8.	Immissionsschutz	13
9.	Ver- und Entsorgung	18
10.	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
11.	Flächenstatistik	22
D)	UMWELTBERICHT	23
1.	Grundlagen	23
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	24
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	31
4.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	32
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	32
6.	Monitoring	32
7.	Beschreibung der Methodik	33
8.	Zusammenfassung	33

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Süd II“ hat die Modernisierungsabsicht des Netto Marken-Discounters gegeben, um u.a. den sich geänderten Anforderungen an einen zeitgemäßen und kundengerechten Lebensmittelfilialbetrieb gerecht werden zu können.

Infolge der Modernisierung wird der Netto-Markt künftig über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit liegen. Um die Erweiterung und damit Sicherung der Netto-Filiale im Stadtgebiet zu ermöglichen, ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig. Da das Grundstück an der Günzburger Straße 63, auf dem sich der Netto-Markt derzeit befindet, nicht die benötigte Flächengröße aufweist, um einen Markt der neuen Filialgeneration realisieren zu können, ist eine Umsiedlung des Netto-Marktes erforderlich. Der Neubau ist im südlichen Bereich des Plangebiets beabsichtigt.

Da das bestehende Baurecht hier jedoch ein Industriegebiet ausweist, ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Süd II“ erforderlich, um einerseits die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sicherzustellen und andererseits auch weitere Anforderungen (z.B. den Immissionsschutz und das Orts- und Landschaftsbild) zu berücksichtigen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit einer Gesamtgröße von ca. 20.544 (ca. 2 ha), umfasst vollständig bzw. anteilig (Tf. = Teilfläche) die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 3561 (Tf.), 3590/1 (Tf.), 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597 und 3605 (Tf.) der Gmkg. Gundelfingen a.d. Donau.

2.2 Räumliche Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten von Gewerbeflächen des Industriegebietes Süd II
- im Süden von der Industriestraße mit südlich angrenzendem Feuerwehrhaus und
- im Westen von der Günzburger Straße (Kreisstraße DLG 12) mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im weiteren Umfeld befinden sich die Bundesstraße B 16 (ca. 700 m westlich), die Bahntrasse (ca. 370 m östlich) sowie Wohn- und Mischgebietsflächen (ca. 240 m und ca. 170 m nordwestlich).

Das Plangebiet selbst, das auf einer Höhe von ca. 434 m ü. NHN liegt und nahezu eben ist, wird vollständig ackerbaulich genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf.



Abb. 1: Luftbild - Räumliche Lage (Befliegungsdatum: 24.08.2024) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan, mit dem u.a. ein Einzelhandelsgroßprojekt umgesetzt werden soll, sind in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung 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.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, der 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)). Flächen für Betriebe i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden (vgl. 5.3.1 (Z)). Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend

sind Flächenausweisungen auch in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen (vgl. 5.3.2 (Z)). Durch Flächenausweisungen dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (vgl. 5.3.3 (Z)).

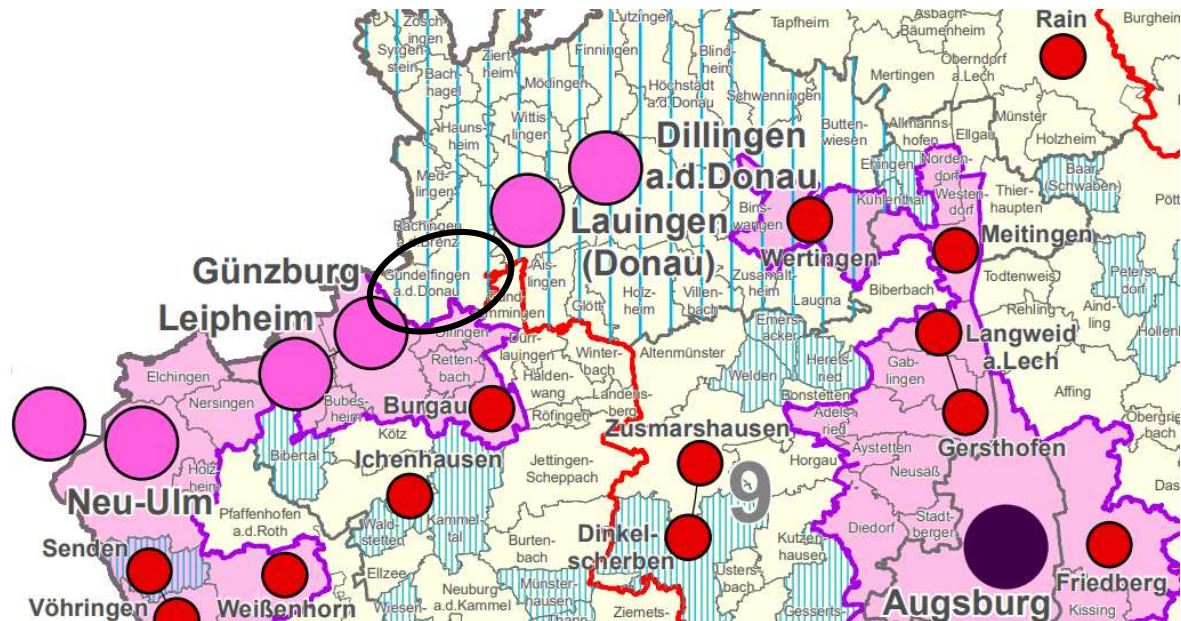


Abb. 2: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

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

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

- Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. (B II 1.1 (Z))
- Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen 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))
- Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen. (B II 3.1 (Z))
- Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird. (B II 3.3 (G))
- [...] Eine Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere an dezentralen Standorten der [Unterzentren] [...] des ländlichen Raumes soll vermieden werden. (B II 3.4 (G))

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

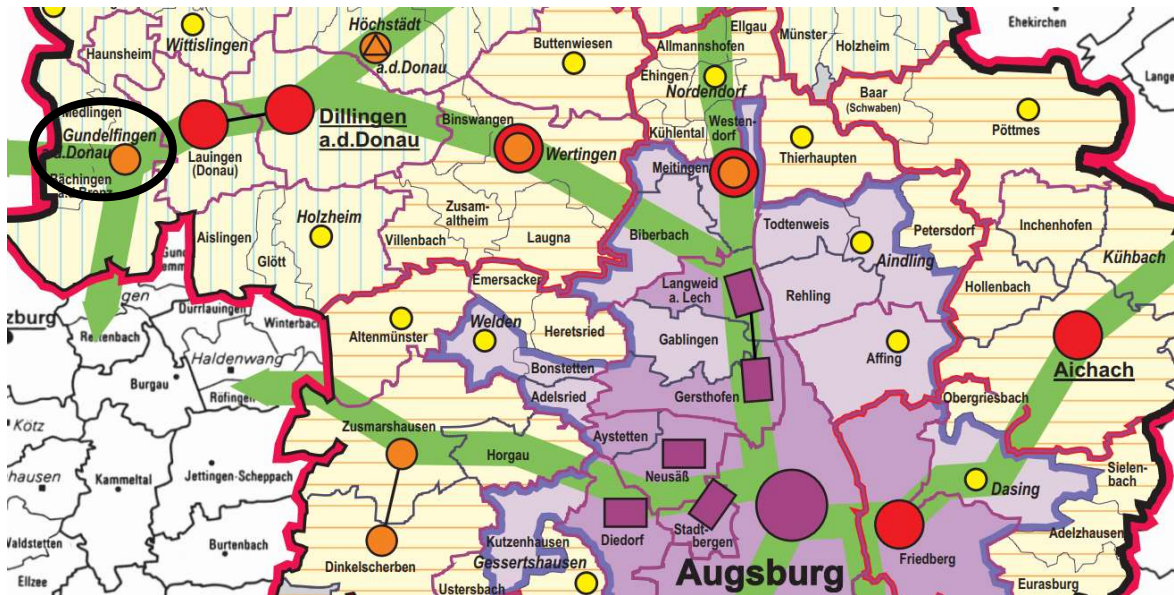


Abb. 3: Ausschnitt a.d. RP der Region Augsburg (RP 9) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

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

Bei dem Planvorhaben, mit dem ein großflächiger Lebensmittelmarkt realisiert werden soll, handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben insb. zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten.

Lage im Raum:

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Gemäß dem LEP Bayern ist die Stadt Gundelfingen a.d. Donau zwar nicht als zentraler Ort klassifiziert, jedoch stellt der Regionalplan die Stadt als Unterzentrum dar. Somit stellt Gundelfingen einen geeigneten Standort für die Ansiedelung des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes dar. Das LEP-Ziel 5.3.1 wird erfüllt.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in der beigefügten „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Fachmärkte an der Günzburger Straße“ vom 24.04.2026 verwiesen.

Lage in der Gemeinde:

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Darunter fallen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen

oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Günzburger Straße und nördlich der Industriestraße am südwestlichen Rand des Industriegebiets „Süd II“. Damit befindet sich der Standort am südlichen Ortsrand von Gundelfingen und damit in dezentraler Lage des Hauptortes. Aufgrund seiner Lage ist der Standort für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erreichbar.

Das unmittelbar angrenzende bauliche Umfeld des Standortes ist überwiegend gewerblich geprägt. Die nächstgelegene Wohnbebauung im Bestand befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m nordwestlich vom Vorhabenstandort. In einer fußläufigen Entfernung von 12 Minuten leben ca. 1480 Einwohner (rd. 1/5 der Bevölkerung Gundelfingens). Zudem stellt der wirksame Flächennutzungsplan die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich vom Vorhabenstandort als Wohnbauflächen dar. Für eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen liegt bereits ein städtebauliches Strukturkonzept vor. Das Konzept sieht eine gemischt Bebauungsstruktur aus Ein-/Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Nach Umsetzung dieser Flächen wird sich der fußläufige Einzugsbereich mittel- bis langfristig deutlich vergrößern.

Fußgängerbezogene Querungshilfen (u.a. Ampel, Verkehrsinsel) über die Günzburger Straße bestehen im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes nicht; die nächstgelegene Querungshilfe befindet sich auf Höhe des bestehenden Netto-Markes ca. 450 m nördlich vom Vorhabengebiet. Entlang der Günzburger Straße gibt es auf der Ostseite einen unbefestigten Weg bis zum Vorhabenstandort. Damit ist die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes derzeit nur eingeschränkt möglich. Im Zuge der Vorhabenrealisierung ist es beabsichtigt, den unbefestigten Weg als befestigten Fuß- und Radweg auszubauen. Eine weitere Querungshilfe ist derzeit nicht angedacht. Mit Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wird jedoch die Umsetzung einer weiteren Querungshilfe im Nahbereich des Vorhabenstandortes vorgesehen, sodass künftig eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung erreicht werden kann.

Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts mit dem ÖPNV ist derzeit nicht gegeben. Allerdings befindet sich am derzeitigen Netto-Markt eine Bushaltestelle, die aktuell nicht in Betrieb ist. Bei Reaktivierung würde eine ortsübliche Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV vorliegen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Anforderungen an die städtebauliche Integration am vorliegenden Standort derzeit nicht vollständig erfüllt werden. Allerdings kann die städtebauliche Integration durch die oben beschriebenen Maßnahmen (Ausbau des Fuß- und Radwegs, Reaktivierung der bestehenden Bushaltestelle, Realisierung einer weiteren Wohnbauentwicklung gemäß Flächennutzungsplan, Realisierung einer weiteren Querungshilfe) erreicht werden, sodass das LEP-Ziel 5.3.2 erfüllt wird. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in der beigefügten „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Fachmärkte an der Günzburger Straße“ vom 24.04.2026 verwiesen.

Zulässige Verkaufsflächen:

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind Nahversorgungsbetriebe bis zum Erreichen des Schwellenwerts von

1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Somit ist der geplante Netto-Markt mit einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 1.200 m² grundsätzlich zulässig. Zudem ist primäres Ziel des Neubaus eine Modernisierung i.S. eines zeitgemäßen und kundengerechten Lebensmittelfilialbetriebes; insb. sollen die Warenpräsentation und der Einkaufskomfort verbessert werden (s. Pkt. 6). Somit ist trotz der vergrößerten Verkaufsfläche keine signifikante Erhöhung des Warenangebots beabsichtigt, sodass auch keine Verschiebung der Sortimentsstruktur zu erwarten ist.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen in der beigefügten „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Fachmärkte an der Günzburger Straße“ vom 24.04.2026 verwiesen.

Innen- vor Außenentwicklung:

Gemäß LEP-Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Die Planung trägt diesem LEP-Ziel Rechnung, da eine Potenzialfläche, für die Baurecht besteht und die vollumfänglich erschlossen ist, einer Bebauung zugeführt und damit nutzbar gemacht werden soll. Mit Nutzung der bereits für eine industrielle Bebauung vorgesehenen Potenzialfläche wird die Neuinanspruchnahme von Grund und Boden im klassischen Außenbereich sowie eine weitere Zersiedlung der Landschaft vermieden.

4. EINZELHANDELSVERTRÄGLICHKEIT

Aufgrund der vorliegenden Planung, die eine Einzelhandelsnutzung an der Günzburger Straße vorsieht, wurde das Büro Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH aus Augsburg mit der Durchführung einer Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Diese überprüft das Vorhaben sowohl hinsichtlich der landesplanerischen als auch der städtebaulichen Verträglichkeit. Auf die Ausführungen in der beigefügten „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Fachmärkte an der Günzburger Straße“ vom 24.04.2026 wird verwiesen. Dieser kann zusammenfassend Folgendes entnommen werden:

Vorhaben

Im Plangebiet sollen zwei neue Fachmärkte entstehen:

- Verlagerung des bestehenden Netto-Marktes (von Günzburger Straße 63a) in das festgesetzte Sondergebiet und Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit unter 800 m² auf künftig max. 1.200 m².
- Ansiedlung eines weiteren Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m², dessen Sortiment derzeit noch nicht feststeht.

Bewertung des Standorts

Der Standort liegt am südlichen Ortsrand und soll insb. die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete verbessern. Die Erreichbarkeit mit dem MIV ist optimal. Die Erreichbarkeit des Standortes für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem ÖPNV ist derzeit defizitär. Die Defizite können behoben werden durch eine Querung der Günzburger Straße, einen Ausbau des Fuß- und Radweges sowie die Reaktivierung der Bushaltestelle am bestehenden Netto-Markt.

Wirtschaftliche Bewertung

Gundelfingen verfügt bereits über ein starkes Einzelhandelsangebot und fungiert als Versorgungszentrum für die umliegenden Gemeinden; das Einzugsgebiet umfasst rd. 11.700 Einwohner. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial reicht aus, um die geplanten Märkte wirtschaftlich zu tragen.

Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel

Infolge der Planung ist mit keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf bestehende Geschäfte, keiner Gefährdung der Innenstadt und keiner Beeinträchtigung der Nahversorgung in Gundelfingen oder den Nachbargemeinden zu rechnen.

Landesplanerische Bewertung

Das Vorhaben wird grundsätzlich als mit den landesplanerischen Zielen vereinbar angesehen. Auf die Ausführungen unter Pkt. 3.3 wird verwiesen.

Zulässige Nutzungen

Neben dem Netto-Markt im Sondergebiet, kann im Gewerbegebiet ein Fachmarkt für Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Schuhe, Elektro, Autoteile, Küchen, Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf oder ein Nonfood-Discounter realisiert werden. Je nach Sortiment sind Verkaufsflächen zwischen 520 m² und 800 m² möglich.

Fazit

Das Gutachten bewertet die geplante Ansiedlung insgesamt positiv. Es sieht ausreichendes Kaufkraftpotenzial, keine erheblichen Nachteile für bestehende Einzelhandelsstandorte und eine grundsätzliche Vereinbarkeit mit den städtebaulichen und landesplanerischen Vorgaben.

5. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

5.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

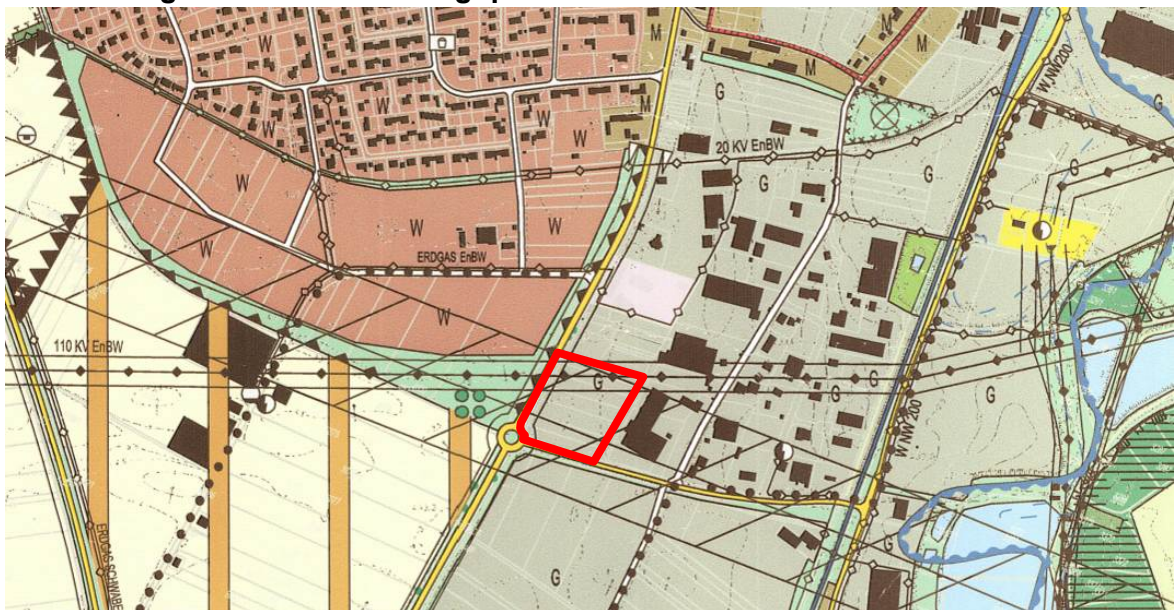


Abb. 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o.M.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, die von einer 110-kV-Freileitung der EnBW gequert wird, dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan, der das Plangebiet im Wesentlichen als Gewerbe- und sonstiges Sondergebiet festsetzt, entspricht somit nicht gänzlich den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan daher im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum 13. Mal geändert.

5.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der vorliegende Bebauungsplan kommt vollständig im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet Süd II“ 1. Änderung zu liegen, der den Bereich nahezu vollständig als Industriegebiet festsetzt; lediglich die südwestliche Ecke wird als öffentliche Grünfläche (mit Darstellung eines geplanten Fuß- und Radweges) festgesetzt.

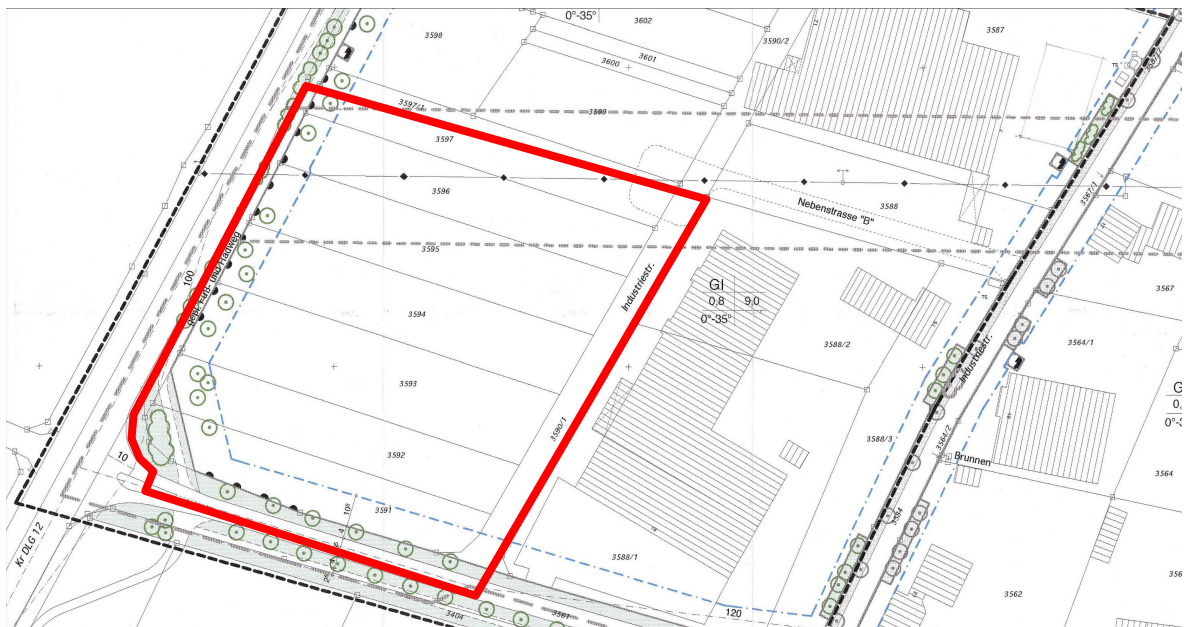


Abb. 5: Ausschnitt a.d. rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II“ 1. Änderung, o.M.

Südlich an die Industriestraße grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Süd III“ einschl. seiner 1. Änderung an. Es findet keine Überschneidung zwischen dem vorliegenden und dem rechtskräftigen Bebauungsplan statt; eine Betroffenheit liegt somit nicht vor.

Weitere rechtskräftige Bebauungspläne grenzen an das Plangebiet nicht an.

6. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Primäres Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierungsabsicht des Netto Marken-Discounters zu schaffen, die mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche einhergehen. Da das Grundstück, auf dem sich der Netto Marken-Discounter derzeit befindet, keine ausreichende Größe für die beabsichtigte Modernisierung aufweist, ist eine Umsiedlung erforderlich.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient u.a. der Modernisierung im Hinblick auf ein zeitgemäßes Erscheinungsbild mit großzügigeren und kundenfreundlicheren Gängen

und einer optimierten Warenpräsentation sowie der Kostenoptimierung durch die Ausrichtung innerbetrieblicher Abläufe und stellt für die Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG einen entscheidenden Beitrag zur Steigerung der Kundenzufriedenheit dar.

Beabsichtigt ist es, die neue Netto-Filiale im südlichen Plangebiet anzusiedeln. Im nördlichen Plangebiet sollen gewerbliche Nutzungen untergebracht werden; die Ansiedlung von kleinflächigem Einzelhandel (mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m²) ist denkbar. Um negative Auswirkungen auf die Innenstadtlage und Nachbargemeinden ausschließen zu können, wurden für die möglichen Sortimente höchstzulässige Verkaufsflächen vorgegeben.

Die Erschließung des Plangebietes soll über die südliche Industriestraße und die östliche private Erschließungsstraße, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen wird, sichergestellt werden. Damit soll seine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf der Günzburger Straße (Kreisstraße DLG 12) vermieden werden.

Um eine attraktive und sichere fußläufige Anbindung des Plangebietes gewährleisten zu können, wird mit dem Bau des Netto-Marktes der westlich des Plangebietes parallel zur Günzburger Straße verlaufende bisher unbefestigte Weg als befestigter Fuß- und Radweg ausgebaut.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden künftig entsprechend den geplanten Nutzungen als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet wurden neben Gewerbebetrieben aller Art, einschl. Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden auch noch Einzelhandel mit einem vorgegebenen Sortiment und höchstzulässigen Netto-Verkaufsflächen allgemein zugelassen. Zudem wurden dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen für die benannten Personengruppen ausnahmsweise zugelassen. Die Zulässigkeiten entsprechen der Nutzungsart eines Gewerbebetriebs und ermöglichen im Plangebiet unterschiedliche gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten. Alle übrigen gem. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) wurden ausgeschlossen, weil für derartige Nutzungen im Plangebiet kein Bedarf gesehen wird.

Das sonstige Sondergebiet wurde aufgrund der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung mit einer Netto-Verkaufsfläche von max. 1.200 m² als solches festgesetzt. Zulässig sind alle dem Einzelhandelsbetrieb zweckdienlichen Nutzungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird definiert über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Wand- und Gesamthöhe (WH /GH).

Entsprechend dem unter § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird sowohl im Gewerbe- als auch im Sondergebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt; diese ermöglicht eine 80%ige Überbauung der

privaten Grundstücksflächen. Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird somit keine Mehrversiegelung zugelassen.

Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen werden sowohl im Gewerbe- als auch im Sondergebiet eine Wandhöhe von 12 m und eine Gesamthöhe von 15 m festgesetzt. Da das Gewerbegebiet von einer Hochspannungsfreileitung gequert wird, werden zusätzliche Festsetzungen, die bei einer Unterbauung der Freileitung zu berücksichtigen sind, getroffen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen den hier geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Süd II“.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Aufgrund der zulässigen Nutzungen bleibt die bisher festgesetzte abweichende Bauweise, die bauliche Anlagen mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht, unverändert.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird zum einen aufgrund der nutzungsbedingten Zweiteilung des Plangebietes ebenfalls zweigeteilt. Zum anderen wird die Baugrenze im Sondergebiet aufgrund der bekannten Positionierung des Lebensmittelmarktes auf den östlichen Bereich begrenzt.

Die regulären Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO sind auch weiterhin zu berücksichtigen.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Entsprechend der bisherigen Zulässigkeit werden auch künftig Flachdächer sowie geneigte Dächer mit Dachneigungen von bis zu 35° zugelassen. Damit soll, insb. vor dem Hintergrund der noch offenen Bebauung im Gewerbegebiet, auch weiterhin eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Dachlandschaft aufrechterhalten werden.

Um negative Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu vermeiden, wurden grelle und leuchtende Farben sowie dauerhaft reflektierende Materialien für Fassadengestaltung und Dacheindeckung ausgeschlossen. Ausnahmen werden nur für die Farben, die der Corporate Identity dienen, zugelassen. Zudem wurde eine Gliederung von Gebäuden, die eine Gesamtlänge von 100 m überschreiten, vorgegeben. Die Art der Gliederung wurde im Sinne einer gewissen Flexibilität offengelassen. Die Gliederung kann somit entweder durch einen Versatz der Außenwände oder der Gesamthöhe, durch die Materialwahl, die Farbgestaltung oder eine Fassadenbegrünung erfolgen.

Um energetischen Aspekten gerecht zu werden, wurde zudem festgesetzt, dass die Dachfläche auch über die Forderungen des Art. 44a BayBO hinaus mit Photovoltaikanlagen zu bedecken oder alternativ dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen sind.

Aus ortsgestalterischen Gründen wurden ausschließlich offene Einfriedungen (z.B. Doppelstab-, Maschendrahtzaun etc.), die punktuell mit Sträuchern zu hinterpflanzen sind, zugelassen. Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere sicherstellen zu können, wurde zudem festgesetzt, dass diese sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,15 m auszuführen sind.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurden im Plangebiet erstmalig definiert. Neben der Zulässigkeit von Werbeanlagen an Gebäudefassaden wurden auch freistehende Werbeanlagen zugelassen. Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die der Eigenwerbung dienen und in Summe als untergeordnet und städtebaulich verträglich zu werten sind.

7.5 Grünordnung / Naturschutz

Nachdem im Plangebiet ein hoher Versiegelungsgrad zulässig ist, wurde festgesetzt, dass PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen sind. Damit soll dem erhöhten Versiegelungsgrad zumindest anteilig entgegengewirkt werden.

Hinsichtlich der Grünordnung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan im Bereich der vorliegenden 3. Änderung eine konkrete Anzahl von Bäumen (insg. 11 Stk.) innerhalb der privaten Grundstücksflächen fest; die Lage der Bäume ist per Planzeichen konkret vorgegeben. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden die Festsetzungen dahingehend angepasst, dass die per Planzeichen festgesetzten Bäume nicht mehr aufrechterhalten werden, da die Festsetzung undefiniert ist; es ist unklar, ob diese zusätzlich zu pflanzen sind oder auf die textlich festgesetzten Bäume angerechnet werden können. Die übrigen textlichen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen (eine Baumpflanzung je 800 m² Grundstücksfläche sowie je 10 Stellplätze) werden aufrechterhalten. Mit den Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen wird eine angemessene Durchgrünung der Bauflächen erreicht.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

8.1 Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

8.2 Schutzbedürftige Nutzungen

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

8.3 Zulässiges Immissionsniveau

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei

auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden sollen, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

8.4 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung"

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die planungsrechtliche Grundlage hierfür bildet im Gewerbegebiet der § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a Doppelbuchstabe bb BauGB.

Im Sondergebiet ist die Festsetzung nach § 11 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (grau) bzw. Sondergebiet (orange) dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass

er sein Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ($L_{EK,zus,k}$) festgesetzt. Das Zusatz-Emissionskontingent ist für die Tagzeit und Nachtzeit verschieden. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-)Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent (tags oder nachts) ist ein konstanter Wert für einen Sektor.

Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten $L_{IK,i,j}$ kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 4 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb einer Fassade eines Wohnhauses befindet.

Das Zusatzkontingent gilt immer vom Winkel in der Spalte „Anfang“ zum Winkel in der Spalte „Ende“, wobei die Zunahme mathematisch negativ, also im Uhrzeigersinn, erfolgt.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN

ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

8.5 Bewertung der Lärmimmissionen

Bisherige Immissionssituation

Es werden bestehende Industriegebietsflächen überplant. Für diese Flächen waren keine Emissionsbeschränkungen festgesetzt. In vorangegangenen Untersuchungen für andere Bebauungsplanverfahren der Stadt Gundelfingen an der Donau wurde in Anlehnung an die DIN 18005 für diese Flächen von einem flächenbezogenen Wert von 65 dB(A)/m² tags und von 50 dB(A)/m² nachts ausgegangen.

Festgesetzte Emissionskontingente

Die festgesetzten Emissionskontingente liegen im Gewerbegebiet bei 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts und im Sondergebiet bei 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts. Damit liegen die Emissionskontingente unterhalb des bisher für diese Flächen angenommenen Wertes.

Es ist somit von einer Verbesserung der planungsrechtlich zulässigen Lärmsituation auszugehen.

Bewertung der Lärmimmissionskontingente

Die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente unterschreiten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im Umfeld des Bebauungsplangebietes „Industriegebiet Süd II“ um mindestens 10 dB(A).

In Anlehnung an TA Lärm Punkt 2.2 (1) liegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1) um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden.

Der gewählte Ansatz entspricht auch der Rechtsprechung (Bayersicher VGH, 2 N 15.619, Urteil vom 15.03.2017, R.Nr. 49), wonach bei einer Unterschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um 10 dB(A) auf eine Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden kann.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen durch das neu geplante Gewerbegebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen führen.

Die sich durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

8.6 Zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Gewerbegebietes

Es gibt keine Normgebung mit einer Definition, mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{WA/m^2} = 60 \text{ dB(A)}$ vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der TA Lärm nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schallleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Die BauNVO gibt in § 1 Abs. 4 Satz 1 Punkt 2 an, dass zu einem externen Gebiet hinsichtlich deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden kann. Dies ist hier im vorliegenden Fall erfolgt.

Es befindet sich im Gemeindegebiet der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet Ost“. Dort sind Gewerbegebietsflächen mit einem immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festgesetzt. Die Gliederung erfolgt zu diesem Gebiet.

Die Stadt Gundelfingen stellt somit die Gewerbegebietsflächen zur Verfügung, welche die Ansiedlung von erheblich belästigenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 8 BauNVO ermöglicht. Dieser Bebauungsplan wird so auf Dauer erhalten bleiben.

8.7 Haustechnische Anlagen

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

Der Leitfaden kann kostenlos entweder bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert oder unter dem nachfolgenden Link bezogen werden:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-langfassung_1698052163.pdf

8.8 Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung

Westlich des Plangebietes verläuft Günzburger Straße und östlich die Bahnlinie Günzburg - Donauwörth. Von diesen Verkehrswegen werden Lärmimmissionen im Plangebiet verursacht.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-01 sind die sich aus den maßgeblichen Lärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Für den Schallschutz von Wohnungen enthält die DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" die einzuhaltenden Anforderungen.

Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln. Hierzu erfolgte keine Festsetzung, da durch mögliche vorgelagerte Gebäude eine erhebliche Pegelminderung oder durch hinterliegende Gebäude durch Reflektionen eine erhebliche Pegelerhöhung auftreten kann.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.

8.9 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da bestehende Industriegebietsflächen überplant werden, ist es grundsätzlich unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt. Eine relevante Veränderung der bereits jetzt erwartbaren und zulässigen Lärmsituation ergibt sich nicht.

Ungeachtet dessen erfolgte eine Abschätzung auf Grundlage der im Rahmen der typisierenden Betrachtung ermittelten Fahrbewegungen.

Es hat sich dabei ergeben, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit voraussichtlich teilweise überschritten werden. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 voraussichtlich eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden voraussichtlich vollumfänglich eingehalten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung wird als zumutbar angesehen.

9. VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung der Neubauten können durch Heranführen neuer Leitungen an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Abwässer der Neubauten werden in die bestehende städtische Kanalisation eingeleitet; die Kläranlage kann die zusätzliche Abwassermenge voraussichtlich ausreichend reinigen.

9.2 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist zum einen durch die Anlage von Grünflächen und durch den Einsatz von wasserdurchlässigen Materialien, wo möglich, und zum anderen durch die Herstellung von Versickerungsanlagen vorgesehen.

Auf die Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung i.S. einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung wird hingewiesen. Vor dem Hintergrund einer klimasensiblen Niederschlagswasserbeseitigung sollten grundsätzlich alle Möglichkeiten der Wassernutzung ausgeschöpft werden.

Zudem wird auf die „Textlichen Hinweise und Nachrichtlichen Übernahmen“ (Pkt. 4.2 „Niederschlagswasserbehandlung“) verwiesen.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte Plangebiet sichergestellt werden.

9.4 Abfallentsorgung

Die Wertstoff- und Reststoffentsorgung ist über die öffentlich-rechtliche Erschließung sichergestellt.

10. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

10.1 Solarenergie und Geothermie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insb. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um dem Klimaschutz weiter Rechnung tragen zu können, sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, im Falle eines Neubaus anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch (Grundwasser-)Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Solarenergie:

Im Plangebiet liegt der Jahresmittelwert der globalen Strahlung zw. 1165 kWh/m² und 1179 kWh/m² und die Sonnenscheindauer zw. 1685 h/Jahr und 1704 h/Jahr, woraus sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

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

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

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systeme:

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

10.2 CO₂-relevante Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Ergänzend ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG maßgeblich, wonach Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO₂-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix. Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u.a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische

Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

++	stark mindernd / stark positiv	Der Plan setzt wirksame Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).
+	mindernd / positiv	Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.
0	neutral / keine wesentliche Änderung	Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall bzw. die Wirkungen gleichen sich aus (+/- in ähnlicher Größenordnung).
-	erhöhend / negativ	Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß.
--	stark erhöhend / stark negativ	Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken) ohne ausreichende Gegensteuerung.

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

Sektor / Beschreibung (Anlage 1 KSG)	Beschreibung der Planung	Beschreibung der Maßnahmen	Bew.
1. Energiewirtschaft Verbrennung v. Brennstoffen i. d. Energiewirtschaft; Pipelinetransport (übriger Transport); flüchtige Emissionen aus Brennstoffen.	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Energiewirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
2. Industrie Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe und in der Bauwirtschaft; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO ₂ -Transport und -Lagerung.	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Industrie.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
3. Gebäude Verbrennung von Brennstoffen in Handel, Behörden u. Haushalten; sonstige Tätigkeiten in Zshg. mit der Verbrennung von Brennstoffen (insb. in militärischen Einrichtungen).	Die Planung schafft Baurecht auf einer bisher unbebauten Fläche, für die jedoch bereits Baurecht besteht.	Maßnahmen im Gebäudesektor unterliegen der geltenden Energiesparverordnung (EnEV) bzw. dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie dem Art. 44a BayBO. Zudem wurden über Art. 44a BayBO hinaus Festsetzungen zur PV-Nutzung getroffen; alternativ hierzu kann auch eine extensive Dachbegrünung erfolgen. Optional kann zudem eine Fassadenbegrünung erfolgen. Gegenüber dem aktuellen Baurecht erfolgt zwar nur eine geringfügige Veränderung, gegenüber der Ist-Situation erfolgt jedoch eine positive Veränderung.	+

4. Verkehr Transport (ziviler inländischer Luft-/ Straßen-/ Schienen-/ Schiffsverkehr) ohne Pipelinetransport.	Die Erschließung erfolgt über bestehende Verkehrsflächen. Es erfolgt eine Anbindung an das Fuß-/Radnetz, die ÖPNV-Anbindung kann reaktiviert werden. Infolge der aktuellen Planung ist keine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens, die über das bestehende Baurecht hinausgeht, zu erwarten.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen. Jedoch werden bestehende Verkehrsflächen genutzt, der Fuß-/Radverkehr wird ausgebaut und die ÖPNV-Anbindung kann reaktiviert werden. Gegenüber dem aktuellen Baurecht erfolgt zwar keine nennenswerte Veränderung, gegenüber der Ist-Situation erfolgt jedoch eine positive Veränderung.	+
5. Landwirtschaft Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft und in der Fischerei.	Das Verfahren hat keine Auswirkungen auf künftige Treibhausgasemissionen im Sektor Landwirtschaft.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen.	0
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges Abfall und Abwasser; Sonstige	Mit dem künftigen Baurecht werden die abfallwirtschaftlichen Belange nicht über das durchschnittliche Maß belastet bzw. tangiert. Der Umgang mit Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan geregelt.	Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine gesonderten Maßnahmen zur Minderung der Treibhausgasemissionen nach § 3 KSG vorgesehen. Es wurde jedoch festgesetzt, dass das unbelastete Niederschlagswasser über Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern und mittels Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen ist. Gegenüber der Ist-Situation erfolgt keine nennenswerte Veränderung.	0
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (LULUCF) Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zw. Landnutzungskategorien.	Die Planung schafft Baurecht auf einer bisher unbebauten Fläche, für die jedoch bereits Baurecht besteht.	Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Grünordnung (durchlässige Beläge, Pflanzgebote, optionale Dach-/Fassadenbegrünung) mindern die Auswirkungen. Gegenüber dem aktuellen Baurecht erfolgt zwar keine nennenswerte Veränderung, gegenüber der Ist-Situation erfolgt jedoch eine positive Veränderung.	+

Abb. 6: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

Eine exakte Bilanzierung ist bei einem Angebotsbebauungsplan, dessen konkrete Bauvorhaben und Nutzungen noch nicht feststehen, im Übrigen nicht möglich bzw. unverhältnismäßig, daher erfolgt eine nachvollziehbare Einschätzung bzw. Schätzung.

Auf Grundlage der Bewertungsmatrix nach Anlage 1 KSG wurden die klimarelevanten Wirkungen des Bebauungsplans sektorenbezogen eingeordnet. In den Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“ und 5 „Landwirtschaft“ ergibt sich jeweils eine neutrale Bewertung (0), da der Bebauungsplan keine unmittelbaren Festsetzungen zu Energieerzeugungsanlagen bzw. Energieträgern trifft, keine industriellen Prozessnutzungen in relevantem Umfang begründet und keine landwirtschaftlichen Nutzungen ausweist.

Der Sektor 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ wird ebenfalls neutral (0) bewertet, da nicht zu erwarten ist, dass im Vergleich zum bestehenden Baurecht mehr Abfall und Abwasser anfällt oder ein potenziell erhöhter Regenwasserabfluss entsteht. Auch ist nicht zu erwarten, dass sich die Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser über das bestehende Baurecht hinaus positiv auf die Reduktion der Abflussspitzen oder die Entlastung des Entwässerungssystems auswirken werden. In Bezug auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser hat die vorliegende 3. Änderung auch gegenüber der Ist-Situation keine nennenswerten Veränderungen zur Folge.

Deutlicher betroffen sind die Sektoren 3 „Gebäude“ und 4 „Verkehr“, die jeweils positiv (+) bewertet werden, obwohl das Vorhaben zunächst eine Betroffenheit auslöst und gegenüber dem aktuellen Baurecht keine nennenswerte Veränderung erfolgt.

Im Sektor 3 führen die geplanten Nutzungen grundsätzlich zu einem erhöhten Energiebedarf (Strom/Wärme). Dieser Effekt wird jedoch durch die Festsetzung (z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, PV-Anlagen auf den Dachflächen) reduziert. Darüber hinaus können verbleibende Emissionen über nachgelagerte, planextern konkretisierbare Steuerungsmöglichkeiten weiter minimiert werden (z.B. Energieversorgungskonzepte, Einsatz erneuerbarer Energien, energieeffizientes Bauen/hohe Dämmstandards).

Im Sektor 4 ist mit zusätzlichen Verkehrsbewegungen zu rechnen. Die verkehrsbedingten Emissionen werden jedoch durch die Anbindung an bestehende Erschließungsstraßen tendenziell begrenzt, da Wege kürzer ausfallen und Alternativen zum Kfz-Verkehr (Fuß/Rad/ÖPNV-Bezüge) begünstigt werden.

Gegenüber der Ist-Situation führen die Festsetzungen zu einer positiven Veränderung.

Die stärkste Wirkung liegt im Sektor 7 „LULUCF“, der positiv (+) bewertet wird. Zwar ist durch die bauliche Entwicklung gegenüber der Ist-Situation eine Mehrversiegelung gegeben (gegenüber dem bestehenden Baurecht ist keine Mehrversiegelung zulässig); diese wird jedoch durch verbindliche Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung, gärtnerische Gestaltung, durchlässige Beläge, Pflanzgebote und optionale Dach- und Fassadenbegrünung deutlich gemindert.

In Summe zeigt die Matrix, dass die planungsrelevanten Hebel v.a. über eine verkehrsgünstige Lage, flächensparende Erschließungsformen sowie Festsetzungen zur Begrünung und zum Umgang mit Niederschlagswasser wirken, während eine direkte Steuerung der Energiewirtschaft überwiegend nachgelagert über die konkrete Umsetzung der Bauvorhaben erfolgt.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	20.544 m ²
▪ Gewerbegebiet davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ▪ Sonstiges Sondergebiet davon: Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) ▪ Straßenverkehrsflächen, öffentlich ▪ Straßenverkehrsflächen, privat (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belassene Fläche)	7.354 m² 5.476 m² 9.554 m² 2.490 m² 2.153 m² 1.483 m²

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Mit der vorliegenden 3. Änderung wird das bestehende Baurecht dahingehend geändert, dass die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und für weitere Gewerbebetriebe, ggf. auch von kleinflächigem Einzelhandel, ermöglicht wird.

Da die Flächen seit Inkrafttreten des rechtskräftigen Bebauungsplanes bisher unbebaut geblieben sind und eine Größe von deutlich mehr als 1 ha aufweisen, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Durchführung eines Umweltberichtes geändert.

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

Als Grundlage 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 das Planungsgebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. C – Begründung, Pkt. 3).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt; auf die Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 4.1) wird verwiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan wird daher im sog. Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum 13. Mal geändert.

Schutzgebiete / Biotopkartierung:

Im Plangebiet sowie seinem näheren Umfeld sind weder Schutzgebiete noch kartierte Biotope vorhanden.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts, das durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Süd II, 1. Änderung“ vorliegt, 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

Beschreibung:

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich um Ackerland ohne Gehölzbestand. Die Flächen haben keine Bedeutung für die Frischluftentstehung. In Verbindungen mit den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen die unversiegelten Äcker 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.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich das bestehende Baurecht modifiziert, weist die Planung keine grundlegenden Veränderungen für das Schutzgut auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastungen durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen. Infolge des vorliegenden Bebauungsplans kommt es gegenüber dem bestehenden Baurecht zu keinen erhöhten baubedingten Auswirkungen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die geplante Umnutzung und die damit verbundene Flächenversiegelung, die bis zu 80 % der Gesamtfläche betragen darf, ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung. Da sich das Plangebiet jedoch im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. im Plangebiet selbst werden sich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, lokal verändern. Für das Mesoklima sind die Baumaßnahmen – trotz des z.T. hohen Versiegelungsgrades – nicht relevant. Infolge der Neuausweisung von Bauland und des dadurch zusätzlich entstehenden Fahrverkehrs entsteht zudem eine Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung; diese Zusatzbelastung kann jedoch als untergeordnet eingestuft werden.

Die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, reduziert die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die als Grünflächen herzustellen sind, wirken klimatisch ausgleichend. Zudem erhöhen die Grünflächen in Verbindung mit den Maßnahmen zur Be-/Durchgrünung die

Verdunstungsfläche, was eine Abkühlung der Luft zur Folge hat. Dieser Effekt wirkt der allgemeinen Erwärmung durch die Flächenversiegelung entgegen.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht sind keine erhöhten anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

Ergebnis:

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

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

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

Der Bodenbewertung anhand der Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas und UmweltAtlas) zufolge liegt im Plangebiet aufgrund des sehr hohen Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe insgesamt eine sehr hohe Schutzwürdigkeit des Bodens vor (vgl. nachfolgende Tabelle).

Tab. 1: Bodenschätzung

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Ackerland (A)
Bodenart	Stark lehmiger Sand (SL)
Zustands- / Bodenstufe (Zs / Bs)	Zs (3)
Entstehungsstufe / Klimastufe (Ks) / Wasserverhältnisse	Alluvium (Al)
Boden- / Grünlandgrundzahl	58
Acker- / Grünlandzahl	56
Bewertbare Bodenteilfunktionen	
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	5
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Ertragsfähigkeit	3
BEWERTUNGSERGEBNIS	sehr hoch

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich das bestehende Baurecht modifiziert, weist die Planung keine grundlegenden Veränderungen für das Schutzgut auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Die Böden im Plangebiet werden nutzungsbedingt verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört. Infolge des vorliegenden Bebauungsplans kommt es gegenüber dem bestehenden Baurecht zu keinen erhöhten baubedingten Auswirkungen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch Umnutzung und Versiegelung wird bisher unversiegelter Boden dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen, was einen unwiederbringlichen Verlust von wesentlichen Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge hat. Innerhalb des Plangebietes, das mindestens zu 20 % unbebaut und unversiegelt bleiben muss, können sich die Bodenfunktionen anteilig wieder einstellen.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht sind keine erhöhten anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

Ergebnis:

Trotz des, faktisch gesehen, hochwertigen Ausgangszustandes der Böden, insb. für die Landwirtschaft, wird unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation sowie der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Erheblichkeit für das Schutzgut Boden als gering eingestuft.

2.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Faktisch handelt es sich bei den Flächen um Ackerland. Bauplanungsrechtlich handelt es sich bei den zu überplanenden Flächen um ein Industriegebiet; dementsprechend stellt der wirksame Flächennutzungsplan diese auch als gewerbliche Bauflächen dar. Auf die Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 4) verwiesen.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich das bestehende Baurecht modifiziert, weist die Planung keine grundlegenden Veränderungen für das Schutzgut auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch Umwandlung und Versiegelung werden die Flächen in einem größeren Umfang verändert und gehen dem Naturhaushalt verloren. Infolge des vorliegenden Bebauungsplans kommt es gegenüber dem bestehenden Baurecht zu keinen erhöhten baubedingten Auswirkungen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund der Ausgangssituation (bestehendes Baurecht) und der Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen zeigt das Plangebiet eine gute Standorteignung für die hier angestrebten und ergänzenden Nutzungen. Die beabsichtigte Entwicklung ist an dieser Stelle daher städtebaulich nachvollziehbar und vertretbar.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht sind keine erhöhten anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

Bewertung:

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

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind der Peterswörther Baggersee (ca. 600 m östlich), die Brenz (ca. 1 km nördlich) und die Donau (ca. 2,0 km östlich). Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert noch als Hochwassergefahrenfläche oder wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine detaillierten Beobachtungsergebnisse vorhanden. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse, die im Rahmen anderer Planungen (Baugrundgutachten für das Feuerwehrhaus Gundelfingen) gewonnen wurden, wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet kein hochanstehendes Grundwasser vorhanden ist. Im Rahmen der Erstellung des o.g. Baugrundgutachtens wurde auf dem südlich angrenzenden Grundstück der Feuerwehr Grundwasser erst in Tiefen ab ca. 4,5 m unter Geländeoberkante angetroffen; im langjährigen Mittel wurden zudem Grundwasserschwankungen von bis zu 1,5 m ermittelt.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich das bestehende Baurecht modifiziert, weist die Planung keine grundlegenden Veränderungen für das Schutzgut auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Ein Eingriff in das Grundwasser ist infolge der Gründungsmaßnahmen nicht zu erwarten, da keine unterirdischen Räumlichkeiten vorgesehen sind. Die Gründung für die geplanten baulichen Anlagen reicht nicht so weit ins Erdreich, dass das Grundwasser betroffen wäre.

Infolge des vorliegenden Bebauungsplans kommt es gegenüber dem bestehenden Baurecht zu keinen erhöhten baubedingten Auswirkungen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Umnutzung der Flächen und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Neubildungsrate des Grundwassers verändert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auch künftig innerhalb der Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen ist, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als gering zu werten. Des Weiteren wird auf § 7 der textlichen Festsetzungen und Pkt. 4.2 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht sind keine erhöhten anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

Ergebnis:

Ausgehend von der Ist-Situation sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorhanden. Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation sowie der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann die Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser jedoch als gering eingestuft werden.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Beim Plangebiet handelt es sich um Ackerland (ohne Gehölzbestand), das zusammen mit den umgebenden Ackerflächen vermutlich einen Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur darstellt. Da allerdings vertikale Strukturen (Gebäude, Gehölze, Hochspannungsleitung) sowie Verkehrsflächen an das Plangebiet angrenzend vorzufinden sind, die auf bestimmte Offenlandarten (wie z.B. auf die Feldlerche) eine Scheuchwirkung haben, kann ein Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten bzw. eine Schädigung dieser Arten ausgeschlossen werden. Andere Offenlandarten hingegen, insb. solche,

denen die Flächen als Nahrungshabitat dienen, können auf die benachbarte weiträumige Feldflur ausweichen; auch für diese Arten liegt somit keine Betroffenheit vor. Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich das bestehende Baurecht modifiziert, weist die Planung keine grundlegenden Veränderungen für das Schutzgut auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu einer temporären Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen. Im Zuge der Baumaßnahmen (Einsatz von Baumaschinen und Erdbewegungen) besteht theoretisch eine potenzielle Gefahr der Schädigung von Arten bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Nahrungsstätten (etwa von Vögeln). Infolge des vorliegenden Bebauungsplans kommt es gegenüber dem bestehenden Baurecht zu keinen erhöhten baubedingten Auswirkungen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund des nutzungsbedingt zulässigen Versiegelungsgrades wird der Grün- und Gehölzflächenanteil nicht so hoch ausfallen. Allerdings stellen die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen neue Vegetationsstrukturen sicher, sodass sich der Strukturreichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitateignung (insb. für heckenbrütende Vogelarten) im Plangebiet gegenüber der Ist-Situation erhöhen werden. Eine Beeinträchtigung von Vogelarten der freien Feldflur, die auf die umliegenden Ackerflächen ausweichen, kann ausgeschlossen werden. Gegenüber dem bestehenden Baurecht sind keine erhöhten anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung sowohl der faktischen als auch der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation sowie der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Die neu zu überplanenden Flächen befinden sich im „Industriegebiet Süd“ der Stadt Gundelfingen und haben daher im Norden, Osten und Süden Anschluss an gewerblich-industrielle Nutzungsstrukturen, die das Orts- und Landschaftsbild im südlichen Stadtgebiet prägen. Darüber hinaus wird das räumliche Umfeld v.a. von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der Hochspannungsleitung geprägt.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich das bestehende Baurecht modifiziert, weist die Planung keine grundlegenden Veränderungen für das Schutzgut auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Bauzeitlich ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Infolge des vorliegenden Bebauungsplans kommt es gegenüber dem bestehenden Baurecht zu keinen erhöhten baubedingten Auswirkungen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit Aufstellung des Bebauungsplans soll erstmalig eine Bebauung der bislang unbebaut gebliebenen Baugrundstücke im „Industriegebiet Süd“ erfolgen. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sorgen für eine angemessene Ein-/Durchgrünung der künftigen Bebauung, wodurch eine möglichst gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt.

Gegenüber dem bestehenden Baurecht sind keine erhöhten anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

Ergebnis:

Unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation sowie der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Erheblichkeit für das Schutzgut als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Plangebiet selbst weist im Bestand keine allgemeine Naherholungsfunktion auf.

Auswirkungen:

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

Ergebnis:

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

2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet im Industriegebiet Süd an der Günzburger Straße (DLG 12) und der Industriestraße; etwa 700 m westlich verläuft die Bundesstraße B 16 und etwa 370 m östlich die Bahntrasse. Somit wirken auf das Plangebiet im Wesentlichen Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen ein. Zudem sind im räumlichen Umfeld in einer Entfernung von 240 m bzw. 170 m Wohn- und Mischbauflächen vorhanden, die die Nutzungen im Plangebiet hinsichtlich des möglichen Emissionsverhaltens begrenzen.

Das Plangebiet selbst verursacht aufgrund der faktischen Bestandsnutzungen Emissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Das bestehende Baurecht, das hier ein Industriegebiet festsetzt, ermöglicht aber bereits ein hohes Emissionskontingent, da im Bebauungsplan kein Emissionskontingent vorgegeben wird.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich das bestehende Baurecht modifiziert, weist die Planung keine grundlegenden Veränderungen für das Schutzgut auf.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen werden während des Baubetriebes Lärm- und Staubemissionen und ggf. Erschütterungen auftreten. Infolge des vorliegenden Bebauungsplans kommt es gegenüber dem bestehenden Baurecht zu keinen erhöhten baubedingten Auswirkungen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Um die Lärmimmissionen an den bestehenden und künftigen Immissionsorten (d.h. den schutzbedürftigen Nutzungen) quantifizieren zu können, wurde die Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) mit der Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt; diese ist dem Bebauungsplan beigelegt. Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen vor Lärmeinwirkungen wurden auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Plangebiet Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Mit den vorgenommenen Festsetzungen wird gewährleistet, dass in der Summenwirkung mit den bereits vorhandenen Industrie- und Gewerbebetrieben und den noch unbebauten gewerblich-industriellen Baugrundstücken keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen auf die

bestehenden und gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan möglichen Immissionsarten einwirken. Zudem wird auf die Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 7) verwiesen. Gegenüber dem bestehenden Baurecht sind keine erhöhten anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen erkennbar.

Ergebnis:

Unter Beachtung der bauplanungsrechtlichen Ausgangssituation sowie der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch infolge von Immissionen als gering einzustufen.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Da weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden sind, sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Dennoch wird auf Pkt. 3 „Denkmalschutz - Bodeneingriffe“ der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Ergebnis:

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

2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:* Durch das Vorhaben sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Durch das Vorhaben werden voraussichtlich die üblichen Abfälle (Papier, Glas, Kunststoffe, Folien, biogene Abfälle etc.) erzeugt. Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung der Abfälle wird im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gesichert.
- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):* Diese Risiken sind mit dem Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Eine unzumutbare Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete ist nicht gegeben.

- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:* Die Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:* Für die mögliche bauliche Entwicklung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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

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

Aufgrund des bestehenden Baurechts für eine industrielle Bebauung wäre über kurz oder lang auch bei Nichtdurchführung der Planung von einer Bebauung der Grundstücke auszugehen. Damit wäre eine zusätzliche Versiegelung des Bodens verbunden, ebenso wie eine Veränderung des Abflusses von Niederschlagswasser. Zur Realisierung der hier geplanten Einzelhandelsnutzungen wäre auch bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich. Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Stadt somit die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung von Bauland für Einzelhandelsnutzungen im Anschluss an bereits bestehende Nutzungsstrukturen.

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

Boden / Fläche / Wasser:

- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet.
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke benötigten Grundstücksflächen als Wiesenflächen.
- Gestaltung der PKW-Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen.

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

- Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen.
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke benötigten Grundstücksflächen als Wiesenflächen.
- Anbringung von PV-Anlagen über das gemäß BayBO geforderte Maß hinaus (bzw. alternativ Durchführung einer extensiven Dachbegrünung).

Mensch (Immissionen):

- Festsetzung von Emissionskontingenten.

5. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Das Plangebiet liegt vollumfänglich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der hier ein Industriegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8 festsetzt. Aufgrund des bestehenden Baurechts kann auf Grundlage des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB von der Bereitstellung eines Ausgleichs abgesehen werden, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung über die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zulässig waren.

Das bereits bestehende Baurecht wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes lediglich an den aktuell benötigten Bedarf angepasst. Dies hat zur Folge, dass sich insb. die Art der baulichen Nutzung (bisher Industriegebiet > künftig: Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ und Gewerbegebiet) verändert wird. Das Maß der baulichen Nutzung mit Auswirkungen auf Boden und Naturhaushalt (GRZ) bleibt jedoch unverändert.

Infolge der Planung erfolgt somit keine direkte Ausweisung von neuem Baurecht im Sinne neuer Bauflächen auf der „grünen Wiese“. Die Planung geht nicht über die Nutzungsintensität hinaus, die bei einer nach bereits geltendem Baurecht möglichen Entwicklung der Flächen realisierbar wäre. Durch die Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen sind im Zuge der baulichen Entwicklung Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft vorgesehen.

6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die beabsichtigte Planung ist am gegebenen Standort nachvollziehbar und vertretbar, da es sich zum einen um Flächen handelt für die bereits Baurecht besteht und die an geeignete Siedlungsstrukturen angrenzen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans wurde die Entwicklung der hier zulässigen Nutzungen an einem anderen Standort innerhalb des Stadtgebiets nicht explizit untersucht, da die unter Teil D), Pkt. 2 genannten Auswirkungen auch an anderen Standorten im Stadtgebiet in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen würden; am vorliegenden Standort sind die Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter verhältnismäßig niedrig.

7. MONITORING

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

Gegenstand der Überprüfung sind die Umsetzung und Entwicklung aller festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Nach einer Dauer von maximal drei Jahren nach dem festgesetzten Pflanzzeitpunkt ist zu prüfen, ob die grünordnerischen Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten. Wenn die Entwicklung mit den festgesetzten Entwicklungszielen nicht übereinstimmen, sind ggf. Steuerungsmaßnahmen zu ergreifen.

8. 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 weiteren Planungsverlauf wird der Bericht unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (u.a. aufgrund eingehender Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

9. ZUSAMMENFASSUNG

Der Umweltbericht kommt unter Berücksichtigung des Status quo und des bestehenden Baurechts zum Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planvorhaben nur von geringer Erheblichkeit sind.

Tab. 2: Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.