STADT GUNDELFINGEN

Landkreis Dillingen a.d. Donau

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Änderungsbereich: „Industriegebiet Süd II - Einzelhandel“

A) PLANZEICHNUNG
B) BEGRÜNDUNG
C) UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Fassung vom 30.07.2026

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

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

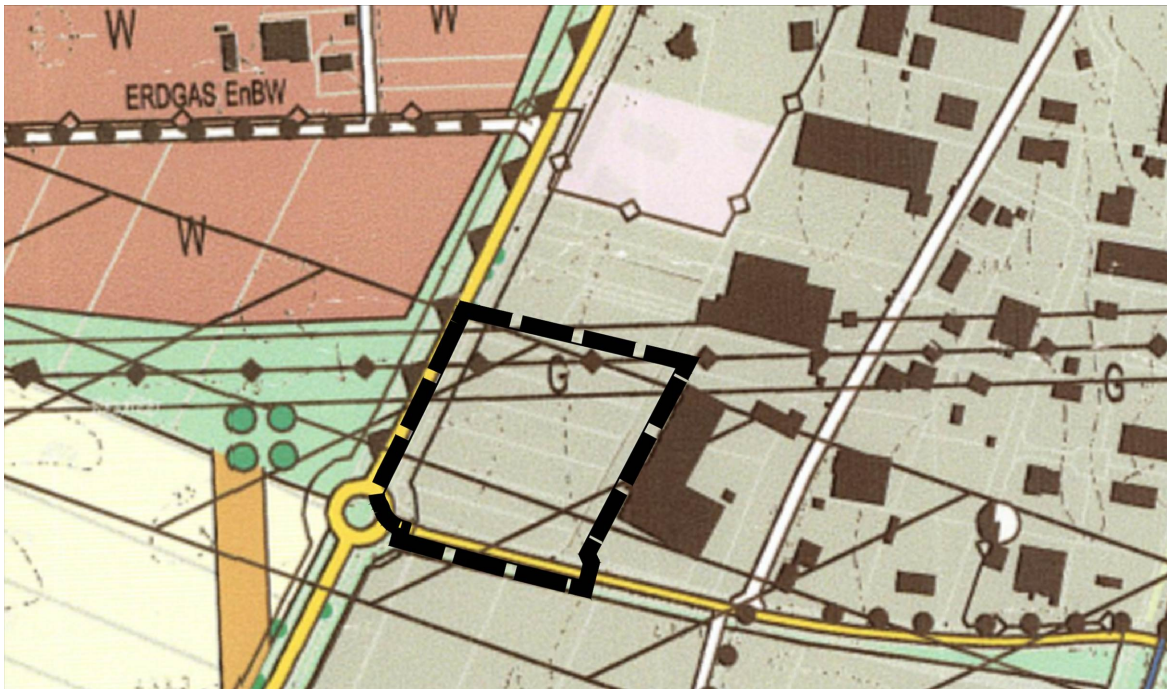
1. Anlass der Planung 6
2. Lage und Nutzung des Änderungsbereichs 6
3. Übergeordnete Planungen 7
4. Beschreibung Ist-/Zieldarstellung des Änderungsbereichs 11
5. Immissionsschutz 11
6. Ver- und Entsorgung 11
7. Altlasten 11
8. Kultur- und Sachgüter 12
9. Sonstiges 12

C) UMWELTBERICHT 13

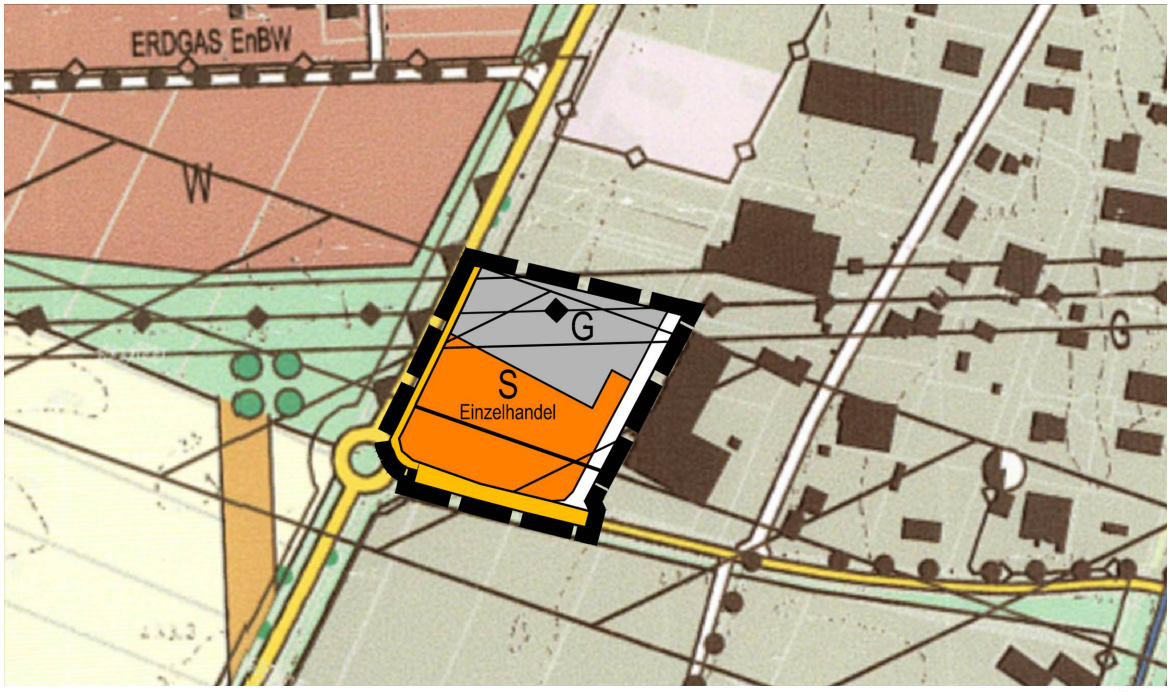
1. Grundlagen 13
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 13
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 14
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 14
5. Alternative Planungsmöglichkeiten 14
6. Monitoring 14
7. Beschreibung der Methodik 14
8. Zusammenfassung 15

A) PLANZEICHNUNG

1. PLAN: AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



2. PLAN: AUSSCHNITT AUS DEM GEÄNDERTEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



3. LEGENDE: AUSZUG NACH DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

G — Gewerbliche Baufläche

S — Sonderbauflächen, zulässige Nutzungen sind aufgelistet

Hauptverkehrsstraße

Haupterschließungsstraßen

Elektrische Freileitung mit Schutzstreifen,
Spannungsangabe und Bezeichnung des Betreibers

Richtfunktrasse

4. VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Bau- und Umweltausschuss hat am 30.07.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Flächennutzungsplans i.d.F.v. 30.07.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 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. 30.07.2026 hat in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 stattgefunden.

c) Der Entwurf des Flächennutzungsplans i.d.F.v. __.__.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden alle Unterlagen im Rathaus (Prof.-Bamann-Str. 22, 89423 Gundelfingen, 1. Stock, Zi. 12, kl. Sitzungssaal) während der 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. __.__.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 beteiligt.

d) Die Stadt Gundelfingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.2026 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom __.__.2026 festgestellt.
Gundelfingen a.d. Donau, den __.__.2026

.....
Dieter Nägele, Erster Bürgermeister (Siegel)

e) Das Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat die 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom __.__.2026, AZ.: ..... gem. § 6 BauGB genehmigt.
Landratsamt Dillingen a.d. Donau, den __.__.2026

.....
Landratsam Dillingen a.d. Donau (Siegel)

f) Ausgefertigt
Gundelfingen a.d. Donau, den __.__.2026

.....
Dieter Nägele, Erster Bürgermeister (Siegel)

g) Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am __.__.2026 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 __.__.2026

.....
Dieter Nägele, Erster Bürgermeister (Siegel)

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ist die 3. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Süd II“, der innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs Baurecht für ein Gewerbe- und Sonstiges Sondergebiet schafft, u.a. um die Modernisierung des bestehenden Netto-Marktes, die mit einer Umsiedlung vom aktuellen Standort in den Änderungsbereich verbunden ist, zu ermöglichen. Da der Bebauungsplan derzeit nicht gänzlich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der hier ausschließlich gewerbliche Bauflächen darstellt, entwickelt ist, ist die vorliegende 13. Änderung erforderlich; diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

2. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der etwa 2,0 ha große Änderungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet und ist umgeben von Gewerbeflächen im Norden und Osten, von der Industriestraße mit südlich angrenzendem Feuerwehrhaus im Süden und von der Günzburger Straße (Kreisstraße DLG 12) mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen.
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).

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

Der Änderungsbereich selbst wird aktuell ackerbaulich genutzt und weist keine Gehölzstrukturen auf.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der vorliegenden Bauleitplanung, mit der 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.

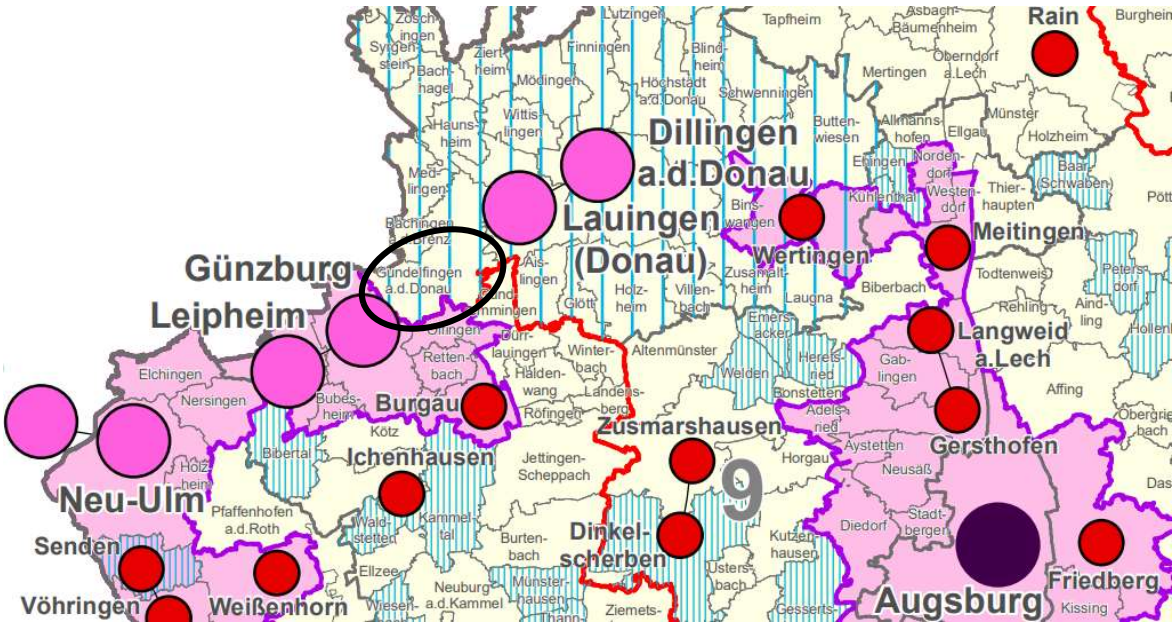


Abb. 2: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2023, Anhang 2 Strukturkarte, o.M.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, 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)).

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.

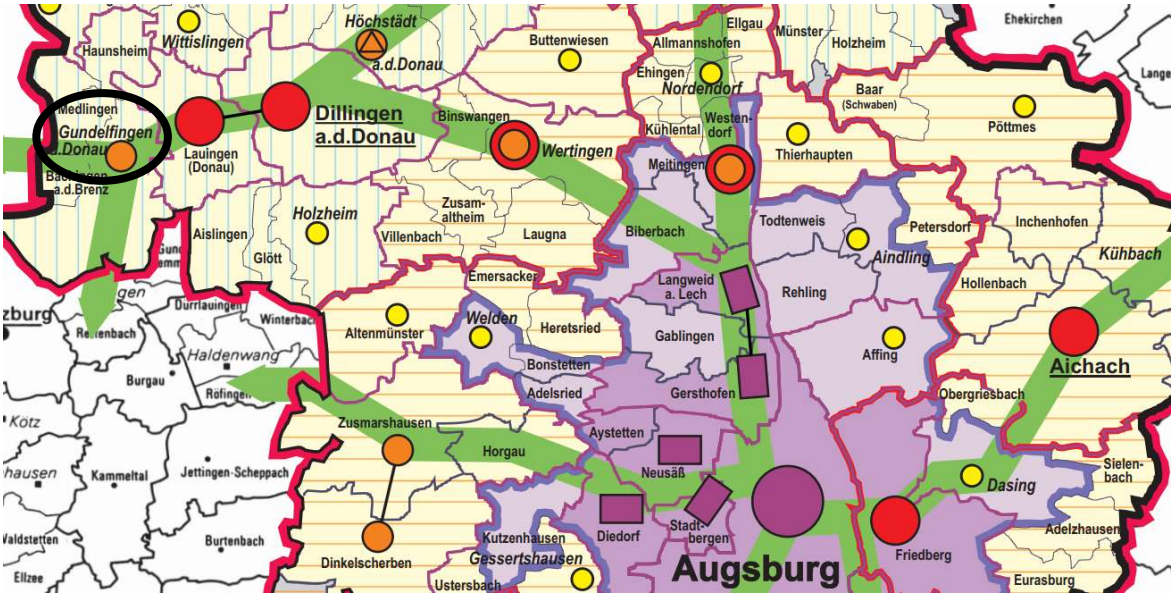


Abb. 3: Ausschnitt a.d. RP der Region Augsburg (RP 9) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

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

- 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))

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

Mit der 13. Änderung sollen die Voraussetzungen zur Realisierung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geschaffen werden; dabei handelt es sich somit 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.

<u>Lage im Raum:</u>
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 „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Fachmärkte an der Günzburger Straße“ vom 24.04.2026, die dem Bebauungsplan beigefügt ist, verwiesen.

<u>Lage in der Gemeinde:</u>
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.
Der Änderungsbereich 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 gemischte Bebauungs-

struktur 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 „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Fachmärkte an der Günzburger Straße“ vom 24.04.2026, die dem Bebauungsplan beigefügt ist, verwiesen.

<u>Zulässige Verkaufsflächen:</u>
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 „Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung, Fachmärkte an der Günzburger Straße“ vom 24.04.2026, die dem Bebauungsplan beigefügt ist, verwiesen.
<u>Innen- vor Außenentwicklung:</u>
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. BESCHREIBUNG IST-/ZIELDARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Dargestellt wird der Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche, die von einer 110-kV-Freileitung der EnBW gequert wird.
Mit der vorliegenden 13. Änderung soll die südliche Teilfläche als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ umgewandelt werden, um die geplante Einzelhandelsansiedlung umsetzen zu können.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.
Auf Ebene des Bebauungsplans wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse können dem Bericht mit der Bezeichnung LA15-033-G16-01 vom 02.06.2026 entnommen werden. Die im Zuge der Ausarbeitung der schalltechnischen Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse wurden auf nachfolgender Bebauungsplanebene entsprechend der gutachterlichen Empfehlung bereits berücksichtigt, sodass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

6. VER- UND ENTSORGUNG

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

7. ALTLASTEN

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

8. KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind von der Änderung nicht betroffen. Das Auffinden von Bodendenkmälern unterliegt der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz; diese sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt anzuzeigen.

9. SONSTIGES

Über diese 13. 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, die südliche Teilfläche von einer gewerblichen Baufläche zu einer Sonderbaufläche umzuwandeln. Mit der Umwandlung soll die Voraussetzung zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes geschaffen 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).

<u>Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:</u>
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).

<u>Flächennutzungs- und Landschaftsplan:</u>
Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen (s. B – Begründung, Pkt. 4).

<u>Schutzgebiete / Biotopkartierung:</u>
Weder im Änderungsbereich noch in seinem näheren Umfeld gelten Schutzgebietsverordnungen oder sind kartierte Biotope vorhanden.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Da infolge der beabsichtigten Umwandlung einer gewerblichen Baufläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, kann von einer detaillierten Ermittlung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter abgesehen werden.

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

Da der Änderungsbereich bereits der vorliegenden 13. Änderung für eine gewerbliche Bebauung vorgesehen war, wäre über kurz oder lang auch bei Nichtdurchführung der Planung von einer Bebauung der Grundstücke auszugehen. Zur Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzung wäre auch bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet erforderlich. Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung würde der Stadt die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung von Bauland für Einzelhandelsnutzungen im Anschluss an bereits bestehende Nutzungsstrukturen entgehen.

4. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Da die Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Ausgleichsflächenermittlung erfolgen; diese erfolgt auf der verbindlichen Planungsebene (Bebauungsplan).

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die beabsichtigte Umwandlung der südlichen Teilflächen des Änderungsbereichs ist nachvollziehbar und vertretbar, da die Fläche für eine bauliche Nutzung bereits vorgesehen ist und auch an geeignete Siedlungsstrukturen angrenzt.
Im Rahmen der Bauleitplanung wurde für die beabsichtigte Umsiedlung des Einzelhandelsbetriebes kein anderer Standort im Stadtgebiet explizit untersucht. Zum einen, weil die Stadt über keine andere geeignete Fläche (innerstädtisch oder mit Baurecht belegt) verfügt. Zum anderen, weil ein anderer Standort im Stadtgebiet vermutlich mit erheblicheren Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbunden wäre; am vorliegenden Standort sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Da die Änderung 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

Mit der beabsichtigten Umwandlung einer gewerblichen Baufläche zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Grundsätzliche Bedenken stehen der Änderung daher nicht entgegen.