STADT
GUNDELFINGEN

Landkreis Dillingen a.d. Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Oberer Ehla VI“

mit Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a BauGB

Fassung vom 26.10.2026

Projektnummer: 23112

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

1. RECHTSGRUNDLAGE

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

2. PLANUNGSANLASS

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Ehla VI“ mit Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“ war die Absicht der Stadt Gundelfingen a.d Donau ein bisher unbebautes Grundstück städtebaulich zu überplanen, um der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen. Mit der Überplanung der Fläche, für die z.T. bereits Baurecht bestand, wollte die Stadt den Vorschriften eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden Rechnung tragen und zugleich die Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich mindern. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Gemeinsam mit den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine abschließende Bewertung ermöglicht. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zur Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans und die dadurch bedingte Inanspruchnahme einer bisher unbebauten Fläche Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit lediglich auf das Schutzgut „Boden“ vorlag; diese konnten jedoch durch die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden. Die Auswirkungen auf die übrigen untersuchten Schutzgüter waren nur von geringer Erheblichkeit.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der ordnungsgemäß durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB: 10.04.2024 - 10.05.2024 / § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB: 14.10.2025 - 02.12.2025) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt.

<u>Landratsamt Dillingen a.d. Donau – Immissionsschutz</u>

- Es wurde auf Widersprüche zwischen der schalltechnischen Untersuchung und den zugehörigen textlichen Festsetzungen hingewiesen und um Korrektur gebeten. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass für eine fehlerfreie Abwägung der Stadt ein

dreistufiges Schutzsystem Anwendung zu finden hat (1. Trennungsgebot, 2. aktiver Schallschutz, 3. passiver Schallschutz). In der vorliegenden Bauleitplanung werden lediglich passive Schallschutzmaßnahmen aufgeführt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollte die Anwendung des dreistufigen Prüfungssystems ersichtlich werden, da ansonsten keine fehlerfreie Abwägung stattfinden kann.
  - Die Stadt hat die Anregungen zur Kenntnis genommen und dahingehend beachtet, dass der Bebauungsplan entsprechend angepasst bzw. ergänzt wurde.

Landratsamt Dillingen a.d. Donau – Naturschutz

- Es wurde angemerkt, dass die „Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Heistern“ im Norden nicht sinnvoll sind, da sich direkt an der Grundstücksgrenze keine ökologisch wertvolle Hecke entwickeln kann.
  - Die Stadt hat entsprechend der Anregung den angedachten Heckenstandort in der bisherigen Form verworfen; dennoch wurde zu den nördlichen Nachbargrundstücken weiterhin eine grünordnerische Trennung vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

- Es wurde angemerkt, dass es nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG verboten ist, Hecken in der freien Natur zu roden, abzuschneiden und auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Diese Hecke ist zu belassen, da diese einen Rückzugsort für die Fauna bietet und zusätzlich eine Einbindung in das Landschaftsbild darstellt.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass die Hecke nicht in der „freien Natur“ liegt und dementsprechend Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG keine Anwendung findet. An der Südseite erfolgt zusätzlich die Pflanzung von Sträuchern/Heistern in gruppenweiser Anordnung, um auch künftig (nach Entfernung der Hecke) eine Einbindung in das Orts-/Landschaftsbild sicherstellen zu können. Der Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

- Es wurden Hinweise zum Fällungszeitraum und zur Ausgleichsbilanzierung gegeben.
  - Die Stadt hat die Hinweise zur Kenntnis genommen und beachtet und den Bebauungsplan entsprechend angepasst.

- In der Planzeichnung ist für das Gebäude „BF 5“ eine Eingrünung einzuarbeiten, damit ein Sichtschutz und eine Einbindung in das Landschaftsbild gegeben sind.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung („BF 5“) lediglich eine Verschiebung der Baugrenze sowie eine immissionsschutzfachliche Festsetzung vorgenommen werden. Zudem bleiben die bestehenden Festsetzungen unberührt. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

- Bei der Ermittlung der Eingriffsflächen wurde die Teiländerung (2024) des „BF 5“ nicht einbezogen. Diese Fläche ist ebenfalls zu bilanzieren und auszugleichen.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass für das „BF 5“ keine Ausgleichsbilanzierung erfolgte, da im Rahmen der Bebauungsplanänderung über das bestehende Baurecht hinaus kein zusätzliches Baurecht geschaffen wurde, sodass auch kein zusätzliches Ausgleichsflächenbedarf entstand.

- Es wurden Anregungen zur Anpassung der Herstellungs-/Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen unterbreitet.
  - Entsprechend der vorgebrachten Anregungen wurde der Bebauungsplan überarbeitet.

Landratsamt Dillingen a.d. Donau – Wasserrecht

- Es wurde angemerkt, dass in der Abwägung zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet bei einem HQextrem vollständig überflutet wird; das Risikogebiet ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.
    - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass das HQextrem im Bebauungsplan bereits ausführlich beschrieben ist; zusätzlich wurde das HQextrem nachrichtlich in der Planzeichnung ergänzt. Zudem wurde auf die textlichen Festsetzungen sowie die textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen, die auf eine hochwasserangepasste Bauweise abzielen, hingewiesen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

- Es wurde auf eine hochwasserangepasste Bauweise, auf die HQextrem-Wasserspiegellage und die Darstellung des HQextrem in die Planzeichnung hingewiesen.
    - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass das HQextrem im Bebauungsplan bereits ausführlich beschrieben ist, aber dennoch textliche und planzeichnerische Ergänzungen bzgl. der Wasserspiegellage und des HQextrem erfolgen. Der Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

- Es wurde darauf hingewiesen, dass bei der Eingrünung auf die uneingeschränkte Nutzung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu achten ist.
    - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass eine rechtserhebliche Beeinträchtigung der Nutzung der südlichen landwirtschaftlichen Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Verwirklichung nicht ersichtlich ist. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.
- Es wurde angemerkt, dass die Mulden innerhalb der Ausgleichsflächen so auszuführen sind, dass diese durch landwirtschaftliche Maschinen befahrbar bleiben.
    - Die Stadt hat den Hinweis beachtet; auf die Herstellung der Mulden wurde verzichtet. Der Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

Bayerischer Bauernverband:

- Auf die Immissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und die Felderbewässerung wurde hingewiesen.
    - Die Stadt hat die Hinweise zur Kenntnis genommen und den Bebauungsplan entsprechend ergänzt.
- Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die Planung keine Nachteile für die landwirtschaftlichen Betriebe entstehen dürfen; eine mögliche Einfriedung sollte einen angemessenen Abstand zu den Feldgrenzen einhalten und Gehölze sollten regelmäßig geschnitten werden.
    - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass eine rechtserhebliche Beeinträchtigung der Nutzung der südlichen landwirtschaftlichen Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und deren Verwirklichung nicht ersichtlich ist. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

Öffentlichkeit:

Themen: Grünordnung / Artenschutz / Ausgleich

- Es wurde darauf hingewiesen, dass zu dem unmittelbar angrenzenden Baumbestand (ca. 60 Jahre alte und ca. 25 m hohe Fichten) ein Sicherheitsabstand von mind. 25 m einzuhalten ist.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass die Planung nicht in die Bestandsbäume auf den Nachbargrundstücken eingreift, dass ein Abstand zwischen Wohnbebauung und Bäumen lediglich bei Waldflächen eingehalten werden sollte und es sich bei den genannten Fichten nicht um Waldflächen i.S.d. Bayerischen Waldgesetzes handelt und dass die Eigentümer der Fichten für deren Pflege und Standsicherheit verantwortlich sind. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.
- Es wurde auf die bestehende „Vogelschutzhecke“ mit Todholzablagerungen im Süden des Plangebiets, die erhalten werden sollte, hingewiesen.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass weder „Vogelschutzhecken“ noch „Totholzablagerungen“ eine Kategorie der Naturschutzgesetzgebung sind, dass die bestehende Hecke nicht in der „freien Natur“ liegt und Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG daher keine Anwendung findet (dem § 39 Abs. 5 BNatSchG jedoch vollumfänglich entsprochen wurde), dass es sich bei Ablagerungen von Totholz im Siedlungsraum zumeist um illegale Entsorgung von Gartenabfällen handelt, die keine Relevanz für europarechtlich geschützte Arten haben, und dass keine Nachweise geschützter Käferarten im Plangebiet bekannt sind. Da keine artenschutzrechtlichen Gründe für den Erhalt der Hecke bestehen, hat sich die Stadt zugunsten der Nachverdichtung durch Wohnbebauung für einen Entfall der Hecke entschieden. Die Bebauung wird durch neue Anpflanzungen in die Umgebung integriert. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.
- Es wurde angeregt, auch im Osten des Plangebiets einen Pflanzstreifen festzusetzen.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass ein Pflanzstreifen im Osten nicht zwingend erforderlich ist und daher nicht festgesetzt wurde. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.
- Es wurde angemerkt, dass nicht alle im Plangebiet bestehenden Bäume in den Bebauungsplanunterlagen berücksichtigt wurden.
  - Seitens der Stadt wurde darauf hingewiesen, dass nicht alle Obstbäume per se Schutzgüter der Naturschutzgesetzgebung sind, dass es sich bei den Obstbäumen um keine Streuobstwiese gemäß BayNatSchG handelt und dass die Stadt über keine Baumschutzverordnung verfügt, sodass eine objektive Schutzwürdigkeit der Gehölze nicht gegeben ist. Deshalb wurden sie im Umweltbericht nicht aufgeführt. Zudem haben die Gehölze im Plangebiet keine Relevanz für den Artenschutz, weshalb sie auch in der gutachterlichen Stellungnahme nicht aufgeführt wurden. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.
- Es wurde bemängelt, dass gutachterlich nur Vögel und keine anderen Arten (Fuchs, Steinmarder, Feldhase, Igel und Fledermäuse) betrachtet wurden.
  - Seitens der Stadt wurde angemerkt, dass Fuchs, Steinmarder, Feldhase und Igel keine artenschutzrechtliche Relevanz haben und somit auch keine Notwendigkeit für eine Kartierung dieser Tierarten besteht. Bzgl. Fledermäuse wurde erläutert, dass die beiden Apfelbäume zwar initiale Strukturen (Astlöcher, Totholz) aufweisen, die in der Zukunft theoretisch zu einer Eignung für Fledermäuse führen könnten, die

Apfelbäume aber bereits in solch einem schlechten Zustand waren, dass sie diese Eignung nicht mehr erreichen werden. Zum Zeitpunkt der Begutachtung hatten sie keine Eignung für Fledermäuse. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

- Es wurde bemängelt, dass in der gutachterlichen Stellungnahme keine Graureiher, Rotschwänzchen, Wildenten, Bienen und Hummeln betrachtet wurden.
  - Seitens der Stadt wurde angemerkt, dass
    - der Graureiher kein Brutvogel im Plangebiet ist; hinsichtlich der Rast- und Nahrungsgebiete ist er in einem guten Erhaltungszustand, sodass deren mögliche Verluste nicht als relevant anzusehen sind.
    - das Rotschwänzchen und die Wildente keine exakten Artbezeichnungen sind; diese beziehen sich aber zumeist auf häufige und ungefährdete Arten, deren mögliche Habitatverluste nicht als relevant anzusehen sind.
    - Bienen und Hummeln nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie stehen du daher artenschutzrechtlich nicht relevant sind. Eine naturschutzrechtliche Relevanz ist nur für gefährdete Wildbienenarten gegeben, deren Vorkommen im Plangebiet nicht bekannt ist und auch kaum erwartet werden kann.

- Es wurde bemängelt, dass die gutachterliche Stellungnahme keine Sperber auflistet, obwohl diese im Plangebiet beobachtet wurden.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass keine Kartierung den Anspruch auf Vollständigkeit erhebt; im konkreten Falle des Sperbers ergeben sich aus dem nachträglichen Nachweis keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Erfordernisse, da dieser nicht gefährdet ist.

- Bei der Vogelbestimmung wurde übersehen, dass in den Fichten jedes Jahr ein Turmfalke nistet und auch brütet.
  - Seitens der Stadt wurde dieser Sachverhalt nicht in Abrede gestellt, allerdings wurde während der Kartierung (2023) kein Turmfalke festgestellt. Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass sich die Kartierung und die gutachterliche Stellungnahme nur auf das Plangebiet beziehen und dass der Turmfalke nicht gefährdet ist, sodass sich auch aus einem eventuellen Vorkommen keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Erfordernisse ergeben würden. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

- Es wurde angemerkt, den Abstand der geplanten Bebauung (BF 2 / BF 3) zur Ostgrenze auf mind. 20 m zu erweitern, damit Vögel nisten können.
  - Die Stadt hat angemerkt, dass Siedlungsvögel in noch viel kleineren „Naturflecken“ brüten. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

- Ein detailliertes Artengutachten wurde gefordert.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass bei der Prüfung des Artenschutzes nach Maßgabe von § 44 Abs.5 BNatSchG „ausschließlich in diesem Kontext relevante Arten betrachtet“ (Arbeitshilfe saP, LfU 2021) werden. Eine Orientierung gibt die saP-Internethilfe des LfU. Davon betrachtet werden müssen Arten, deren Habitate im Planungsgebiet vorkommen und deren Wirkempfindlichkeit angenommen werden kann. Potenziell relevante Artengruppen waren Vögel, Fledermäuse und Amphibien. Die Übersichtskartierung am ersten Erfassungstag (5.4.2023) erbrachte, dass es geeignetes Habitat ausschließlich für Vögel gab. Entsprechend wurden nur eine Brutvogelkartierung und keine weiteren Erfassungen durchgeführt. Eine anlasslose Kartierung (ohne hinreichend plausiblen Grund für ein Vorkommen) aller möglichen Arten ist nicht angezeigt. Die von den Einwendern aufgeführten Arten

sind jedoch nicht saP-relevant und müssen nicht bearbeitet werden. Entsprechend ist an der gutachterlichen Stellungnahme nichts auszusetzen.

- Es wurde angezweifelt, dass das Heranziehen der Ausgleichsflächen zulässig ist, da diese Teil der Wiedervernässung Gundelfinger Moos sind und damit eine Doppelnutzung vorliegen würde.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass das Heranziehen der Flächen im Gundelfinger Moss zulässig ist und diese auch vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurden. Aufgrund der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurden allerdings Anpassungen an den festgesetzten Herstellungs-/Pflegemaßnahmen getroffen.

<u>Themen: Wasser / HQextrem / Überschwemmung</u>

- Es wurde angemerkt, dass, sollte die Versickerung des gesamten Oberflächenwassers auf den Grundstücken erfolgen, eine doppelte Hochwassergefahr bestünde.
  - Seitens der Stadt wurde angemerkt, dass das anfallende Regenwasser, sofern möglich, im Plangebiet zur Versickerung zu bringen ist. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, sind Rückhaltemaßnahmen vorzusehen, über die das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf. Eine doppelte Hochwassergefahr für angrenzende Grundstücke infolge der Planung ist nicht erkennbar. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.
- Es wurde angemerkt, dass es infolge der Planung zu einer Überlastung des Kanalsystems kommen wird, da das Kanalsystem bereits nach Anschluss des Baugebietes „Ehla V“ nicht mehr ausreichend ist.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass im Baugebiet „Ehla V“ ein Trennsystem verbaut wurde und das anfallende Niederschlagswasser örtlich versickert wird, sodass durch das Baugebiet „Ehla V“ keine Mehrbelastung für die Regenwasserkanalisation entsteht. Im Bereich des Schmutzwasserkanals ist die Anbindung des Baugebiets „Ehla V“ hydraulisch absolut kein Problem. Weiter hat sich jeder Grundstückseigentümer gemäß § 9 (5) der gültigen EWS gegen Rückstau des Abwassers aus der Entwässerungseinrichtung selbst zu schützen. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.
- Es wurde auf stehendes Wasser bei Hochwasser- und Starkregenereignissen im Plangebiet hingewiesen.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass sich in der Ist-Situation im Plangebiet eine Geländesenke befindet, die mit Bebauung der Fläche nicht mehr vorhanden sein wird.
- Es wurde angemerkt, dass durch die geplante Geländeanhebung im Plangebiet die Überschwemmungsgefahr bei Starkregen für die Nachbargrundstücke steigt.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass es nicht beabsichtigt ist, das gesamte Plangebiet anzuheben, sondern ausschließlich die Hauptgebäude HQextrem-sicher zu errichten. Damit ist von keiner Gesamterhöhung des Grundstückes auszugehen. Die Befürchtung von Überschwemmungen auf den Nachbargrundstücken ist daher unbegründet. Die textlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich präzisiert.
- Es wurde angemerkt, dass die Vergrößerung des Wendehammers negative Auswirkungen hat (z.B. Spritzwasser, Steinschlag, Salz und Schneematsch, Vibration durch LKW, Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregen und Schmelzwasser).

- Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass die vorliegende Straßenplanung mit Wendehammer zur sachgerechten Erschließung des Plangebiets erforderlich ist; abwägungserhebliche Beeinträchtigungen durch die Vergrößerung des Wendehammers nicht ersichtlich sind. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

Themen: Lärmimmissionen

- Es wurde darauf hingewiesen, dass eine Trennung zwischen dem bestehenden Mischgebiet (Flächennutzungsplan) und dem geplanten Wohngebiet (Bebauungsplan) von mind. 25 m zu berücksichtigen ist. Ferner sind Lärmschutzmaßnahmen einzubeziehen, um den Erhalt des Mischgebiets sicherstellen zu können.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan keine rechtliche Bindung hat, für die östlich angrenzenden Grundstücke kein Bebauungsplan besteht, in dem bauplanungsrechtlich ein Mischgebiet festgesetzt wird, und auch wenn die östlichen Grundstücke als Mischgebiet gewertet werden würden, keine Erforderlichkeit besteht, einen Abstand von 25 m zwischen Wohn- und Mischbebauung einzuhalten. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass im Wohngebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden, die dafür Sorge tragen, dass ein Nebeneinander von Wohn- und Mischnutzung ohne Lärmkonflikte möglich ist. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.
- Es wurde angemerkt, dass entlang der Günzburger Straße aufgrund des Straßen- und Industrielärms eine aktive Lärmschutzmaßnahme (z.B. Lärmschutzwand) notwendig ist, um eine Wohnnutzung im Plangebiet möglich zu machen.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass bzgl. des Verkehrslärms eine Lärmschutzwand nicht zwingend erforderlich ist und bzgl. des Gewerbelärms eine Wand von mind. 8 m Höhe erforderlich wäre, um auch die Obergeschosse entsprechend zu schützen. Die hieraus entstehenden Nachteile (Ortsbild, Kosten, Verschattung etc.) stünden in keinem Verhältnis zur geringen Betroffenheit zur Tagzeit. Zur Nachtzeit kann durch den zielgerichteten Einsatz von passiven Schallschutzmaßnahmen, so wie im Bebauungsplan festgesetzt, unmittelbar an oder vor den betroffenen Fenstern eine effizientere Lärmminderung erreicht werden. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.
- Es wurde angemerkt, dass durch den zu erwartenden Mehrverkehr (59 zusätzliche Stellplätze etc.) eine zusätzliche Lärmbelastung entsteht.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass eine verkehrstechnischen Untersuchung durchgeführt und dem Bebauungsplan beigefügt wurde. Die Ergebnisse der verkehrstechnische Untersuchung wurden als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung herangezogen. Auf Grundlage des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde nachgewiesen, dass sowohl die Orientierungswerte als auch die Immissionsgrenzwerte deutlich unterschritten werden. Durch den Mehrverkehr sind keine unzumutbaren Schallimmissionen zu erwarten.
- Es wurde unterstellt, dass bei der Bewertung der Beurteilungspegel keine Bewertung des Schienenverkehrs vorgenommen wurde.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass im Gutachten der Summenpegel aus Schienen- und Straßenverkehr bewertet wurde und die schalltechnischen Ausgangsdaten in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt sind.
- Es wurde bemängelt, dass das BF 5 bei der Knotenpunktzählung und der schalltechnischen Untersuchung nicht beachtet wurde.

- Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass die im BF 5 zulässige Wohneinheit sowohl bei der Knotenpunktzählung als auch in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurde.

Themen: Boden / Umweltbericht

- Es wurde angemerkt, dass im Jahr 202 im Plangebiet umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden, in den Bebauungsplanunterlagen aber keine Ergebnisse der Bodenuntersuchung enthalten sind.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass das Baugrundgutachten vom Investor im Jahr 2021 unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren in Auftrag gegeben wurde und weder der Stadt noch dem Planungsbüro bekannt war, dass ein Gutachten bereits vorlag. Die Stadt hat das Baugrundgutachten dem Bebauungsplan beigefügt und die Bebauungsplanunterlagen bzgl. der Ergebnisse des Gutachtens angepasst bzw. präzisiert. Auswirkungen auf die bisherige Planung haben sich aufgrund der Erkenntnisse aus dem Bodengutachten jedoch nicht ergeben.
- Es wurde angezweifelt, dass die Angaben zum Schutzgut Boden richtig sind, da den Unterlagen keine Nachwiese beigefügt sind.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass die Informationen aus den Bodenfunktionskarten Bayern, die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellt werden, stammen. Zudem wurde den Bebauungsplanunterlagen das Baugrundgutachten von 2021 beigefügt und die Bebauungsplanunterlagen bzgl. der Ergebnisse des Gutachtens angepasst bzw. präzisiert.
- Es wurde bemängelt, dass im Umweltbericht hinsichtlich der Umweltauswirkungen der Änderungsbereich „BF 5“ nicht betrachtet wurde, obwohl dieser Bereich ebenfalls Auswirkungen z.B. auf den Boden, Klima und Wasserhaushalt hat.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich (BF5) bei den Umweltauswirkungen nicht berücksichtigt wurde, da auf dieser Fläche bereits Baurecht bestand. Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt hier lediglich eine Verschiebung der Baugrenze sowie eine immissionsschutzfachliche Festsetzung. Zudem blieben die bestehenden Festsetzungen von der Änderung unberührt, sodass auch keine zusätzliche Betrachtung begründet wurde. Es erfolgte keine Änderung des Bebauungsplans.

Themen: Bebauung / Erforderlichkeit / Integration

- Der benannte Wohnflächenbedarf wurde angezweifelt, da der Bevölkerungsstand in Gundelfingen seit Jahren konstant ist und ausreichend Leerstand vorhanden ist.
  - Die Stadt hat angemerkt, dass mit der Überplanung einer Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans und der Ausweisung einer neuen Teilfläche für Wohnbebauung ein legitimes Planungsziel verfolgt wird. Angesichts des weiten planerischen Ermessens der Gemeinde bedarf es zur Planrechtfertigung einer bauplanerischen Ausweisung von Wohnbauland in einer überschaubaren Fläche keiner konkreten Bedarfsanalyse. Vor diesem Hintergrund kommt es somit grundsätzlich nicht darauf an, ob es in anderen Ortsteilen noch freie Bauplätze gibt, auf denen sich eine Wohnbebauung möglicherweise ebenfalls realisieren ließe. Gleichwohl hat die Stadt Gundelfingen, wie der Begründung zu entnehmen ist, bezogen auf die nächsten Jahre nach eingehender Prüfung einen Bedarf für das neue Wohngebiet bejaht. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

- Es wurde angemerkt, dass die geplanten Gebäude nicht in das bestehende Umfeld passen (u.a. wg. der Dachlandschaft).
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass die geplanten Gebäude bedingt durch die Staffelgeschosssituation die Gesamthöhenlage des Quartiers aufnehmen und sich dadurch besser integrieren. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass insb. aus Gründen der Nachhaltigkeit (Förderung des Kleinklimas, Rückholung des Niederschlagswassers und der Energieeffizienz) Flachdächer mit extensiver Begrünung und Photovoltaikanlagen festgesetzt wurden. Auch ortsgestalterisch ist ein begrüntes Flachdach in derzeitiger Ortsrandlage ein gestalterisches Ziel der Stadt Gundelfingen. Zudem wurde auf die bauplanungsrechtlichen sowie landes- und regionalplanerischen Vorgaben zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zur vorrangigen Nachverdichtung auf innerörtlich gelegenen Potenzialflächen hingewiesen. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

- Es wurde angemerkt, dass zur Schonung von Bauland trotz des Grundwasserstands eine Tiefgarage hergestellt werden sollte.
  - Seitens der Stadt wurde angemerkt, dass zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und aus Gründen der Sicherheit der künftigen Bewohner auf ein Untergeschoss verzichtet werden soll; der Bebauungsplan die Herstellung von Tiefgaragen aber grundsätzlich zulässt. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

- Es wurde angemerkt, dass durch Verschiebung der Baugrenze von BF 5 nach Süden und Westen mehr Verschattung auf das westliche Nachbargrundstück entsteht.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass die Baugrenze im BF 5 an der engsten Stelle einen Abstand von 7 m zum Nachbargrundstück aufweist; gemäß BayBO wäre ein Mindestabstand von 3 m ausreichend, ohne dass nachbarschaftliche Belange betroffen wären; die Wohn- und Lebensqualität ist nicht wesentlich betroffen. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

- Es wurde bemängelt, dass die 50-prozentige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht berücksichtigt wurde.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan eine wasserdurchlässige Bauweise für Stellplätze und Erschließungsflächen festgesetzt wurde, wodurch der „Versiegelungsgrad“ insoweit reduziert wird. Zudem kann eine hypothetische Berücksichtigung einer zukünftigen Versiegelung außer Betracht bleiben. Hierzu liegt eine höchstrichterliche Entscheidung des BayVGH vor.

- Es wurde bemängelt, dass im Bebauungsplan nur 4,4 % Grünflächen festgesetzt sind, was zu einer Aufheizung der Wohngrundstücke führen wird.
  - Die Stadt hat klargestellt, dass es sich bei den 4,4 % lediglich um die nördliche Anpflanzfläche handelt und dass aufgrund der festgesetzten GRZ (+ zulässiger Überschreitung) mind. 40 % der Fläche als Grün-/Wiesenflächen hergestellt und nicht versiegelt werden dürfen. Eine Aufheizung der bestehenden Grundstücke ist nicht zu erwarten. Es erfolgte keine Änderung am Bebauungsplan.

- Es wurde angemerkt, dass keine Angaben zu den zulässigen bzw. den zu erwartenden Wohneinheiten gemacht werden, sodass sich Auswirkungen auf die Nachbarn nicht abschätzen lassen. Eine Begrenzung auf 8 Wohneinheiten wurde gefordert, da dies dem Gebietscharakter der umliegenden Grundstücke entsprechen würde.
  - Die Stadt hat darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet entstehende Anzahl an Wohnungen über die getroffenen Festsetzungen (z.B. GRZ, Geschossigkeit, Stellplatzschlüssel) limitiert wird.

4. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die beabsichtigte, kleinteilige Siedlungsentwicklung ist am geplanten Standort nachvollziehbar und vertretbar, da diese an den bestehenden Siedlungskörper mit analoger Nutzungsstruktur anknüpft und diesen in angemessener Weise fortführt. Eine anderweitige bauliche Nutzung wäre an dieser Stelle nicht zweckmäßig und wurde daher nicht untersucht. Auch wurden hinsichtlich der geplanten Siedlungsentwicklung keine anderen potenziell geeigneten Standorte im Stadtgebiet untersucht, denn die Auswirkungen auf die Schutzgüter würden auch an anderen Standorten im Stadtgebiet in ähnlicher Art und Weise zum Tragen kommen; am vorliegenden Standort sind diese bedingt durch die vorliegende „Vorbelastung“ (bestehendes Baurecht auf der westlichen Teilfläche) verhältnismäßig niedrig.
Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass der Ist-Zustand (zumindest auf der östlichen Teilfläche) vermutlich erhalten bliebe und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde. Bei einem Verzicht auf die Bauleitplanung würde der Stadt aber auch die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum sowie die Chance auf eine Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft und Infrastruktur entgehen.

5. FAZIT

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründet haben, wurde der Bebauungsplan „Oberer Ehla VI“ mit Teiländerung (2024) des Bebauungsplans „Oberer Ehla“ vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Gundelfingen a.d. Donau in der Sitzung vom 09.11.2026 als Satzung beschlossen.