

STADT GUNDELFINGEN

Landkreis Dillingen a.d. Donau



9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Änderungsbereich:

„Industrie- und Gewerbegebiet – Altes Ziegelwerk“

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT


Fassung vom 20.09.2018

Projekt-Nr.: 18090

OPLA

**Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg

 Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

E	Begründung	3
1	Anlass für die Änderung	3
2	Lage und Nutzung des Änderungsbereiches	3
3	Beschreibung und Zielnutzung des Änderungsbereiches	4
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	LEP Bayern 2013/2018	5
4.2	Regionalplan der Region Augsburg (9)	6
4.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013/2018 Bayern und des RP (9) Augsburg	7
5	Ver- und Entsorgung	7
5.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	7
5.2	Strom- und Telekommunikationsversorgung	7
6	Kultur- und Sachgüter	7
7	Ablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche	8
8	Sonstiges	8
F	Umweltbericht	9
1	Grundlagen	9
1.1	Einleitung	9
1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	9
1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	9
2	Bestandsaufnahme, -beschreibung und -bewertung der Umweltaus- wirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	10
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- Durchführung der Planung („Nullvariante“)	11
4	Ermittlung des Ausgleichbedarfs	11
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
6	Beschreibung der Methodik	11

E BEGRÜNDUNG

1 ANLASS FÜR DIE ÄNDERUNG

Anlass für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet – Altes Ziegelwerk“, der innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches ein im Norden, Süden und Westen eingegrüntes Industrie-/Gewerbegebiet festsetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich hingegen als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Eignung für den Ackerbau dar mit der Zielsetzung entlang der „Äußere Haunsheimer Straße“ Gehölzstrukturen und Gehölzinseln aufzubauen. Aufgrund der widersprüchlichen Zielsetzungen zwischen dem wirksamen Flächennutzungsplan und dem sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan wird der wirksame Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Ab. 3 BauGB zum neunten Mal geändert.

2 LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Gundelfingen – im Außenbereich – und umfasst das gesamte Gelände des ehemaligen Ziegelwerks Gundelfingen GmbH. Das Siedlungsgebiet befindet sich ca. 2,0 km südlich des Plangebietes.

Der Änderungsbereich wird im Osten von der „Äußere Haunsheimer Straße“ (Kreisstraße DLG 7), im Norden von einem landwirtschaftlichen Anwandweg und im Süden von einer privaten Zufahrtstraße begrenzt. Neben den landwirtschaftlichen Flächen, die den Änderungsbereich rundum vollständig umgrenzen, befinden sich im räumlichen Umfeld des Änderungsbereiches – im Norden und im Süden/Südwesten – auch einige Wohngebäude im Außenbereich.



Abb. 1: Luftbild vom Änderungsbereich mit Umfeld
(Digitales Orthophoto: © 2016 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Änderungsbereich ist bereits weitestgehend bebaut und versiegelt. Das Gelände der bereits überplanten Fläche liegt auf einer Höhe von ca. 444,0 m ü. NN bis 445,0 m ü. NN und ist nahezu eben. An die bereits bebaute Fläche grenzen im Norden, Westen und Südwesten Freiflächen, die z.T. eine dichte Bepflanzung aufwiesen. Im Bereich dieser Freiflächen findet ein Geländesprung statt; im Norden/Nordwesten um ca. 5 m auf 450 m ü. NN und im Westen/Südwesten um bis zu ca. 10 m auf ca. 455 m ü. NN.

3 BESCHREIBUNG UND ZIELNUNTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen stellt den Änderungsbereich im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Eignung für den Ackerbau und mit einer landschafts- und ortsrandprägenden Grünfläche im Westen dargestellt. Zugleich ist im wirksamen Flächennutzungsplan aber auch bereits der Gebäudebestand des ehemaligen Ziegelwerks Gundelfingen GmbH dargestellt (damit stimmt die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit der Ist-Situation nicht überein).

Ziel ist es die bereits weitestgehend versiegelten bzw. anthropogen überprägten Flächen (ehem. Ziegelwerk Gundelfingen GmbH) als im Norden, Süden und Westen eingegrünte gewerbliche Bauflächen umzunutzen. Mit der Umwidmung der Flächen soll die (Teil-)Brachfläche reaktiviert und damit ein zusätzlicher Ressourcenverbrauch vermieden werden. Die bestehenden Grün- und Gehölzflächen im Norden, Süden und Westen des Plangebietes sollen erhalten werden, sodass die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild auch weiterhin sichergestellt werden kann.

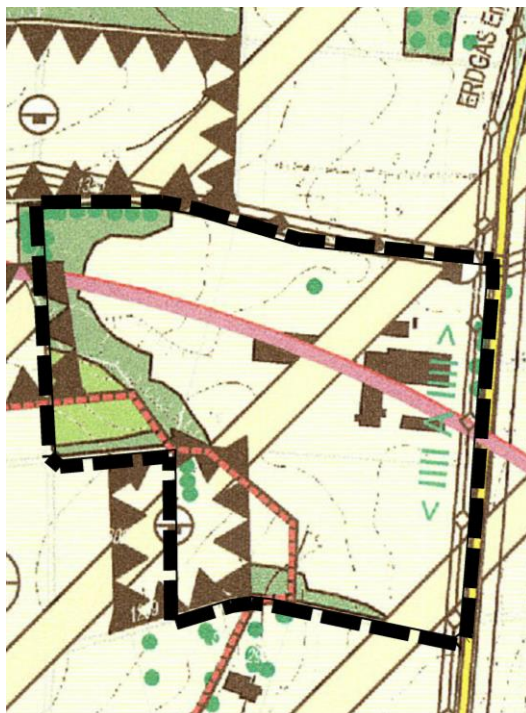


Abb. 2: Ausschnitt d. wirksamen FNPs

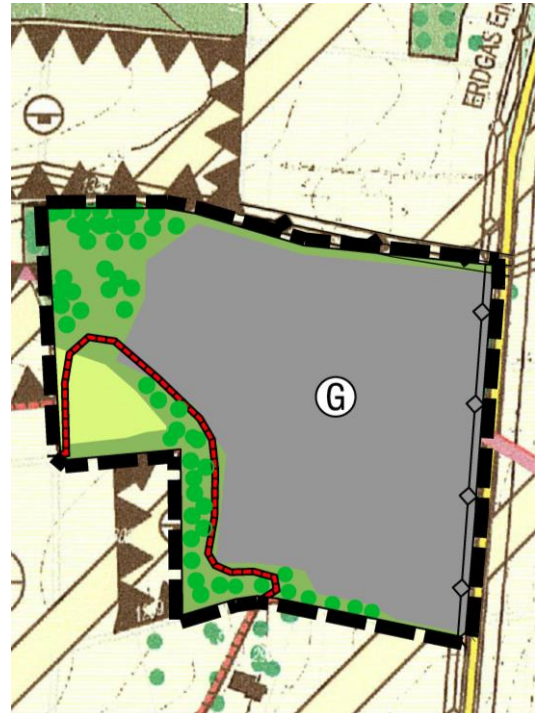


Abb. 3: Ausschnitt d. 9. Änderung d. FNPs

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Gundelfingen a.d. Donau gehört dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018) nach dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf der Region 9 (Augsburg) an.

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) 2006 wird Gundelfingen als Unterzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2013/2018 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feldgatterweg“ zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

4.1 LEP Bayern 2013/2018

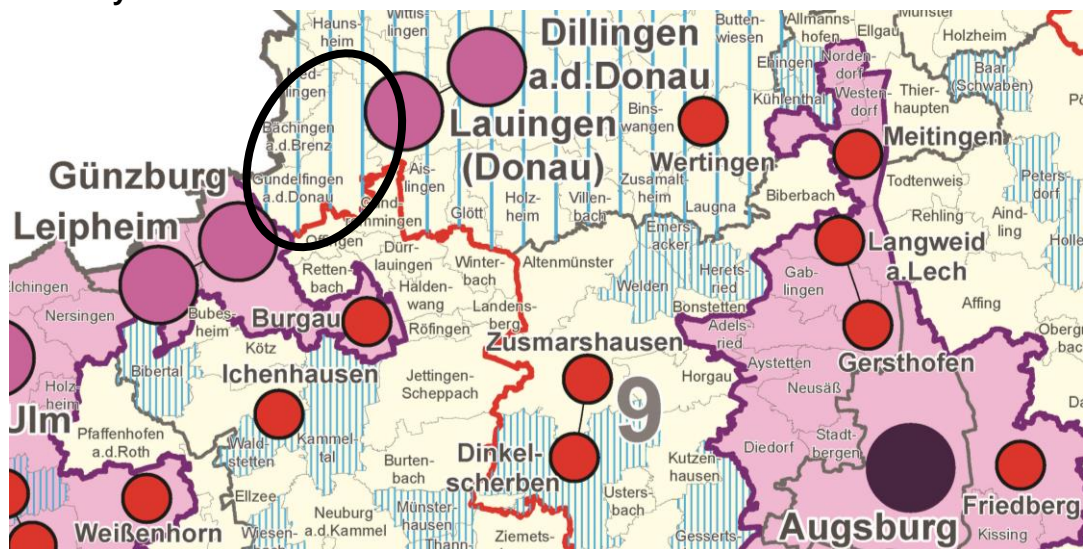


Abb. 5: Ausschnitt a.d. LEP Bayern 2013 (Teilfortschreibung 2018), Anhang 2 Strukturkarte

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)); Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden (1.1.1 (G)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 (G)); Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] genutzt werden (1.2.2 (G)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (2.2.5 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann, und wenn von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insb. durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden [...] (3.3 (Z))
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, [...] sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

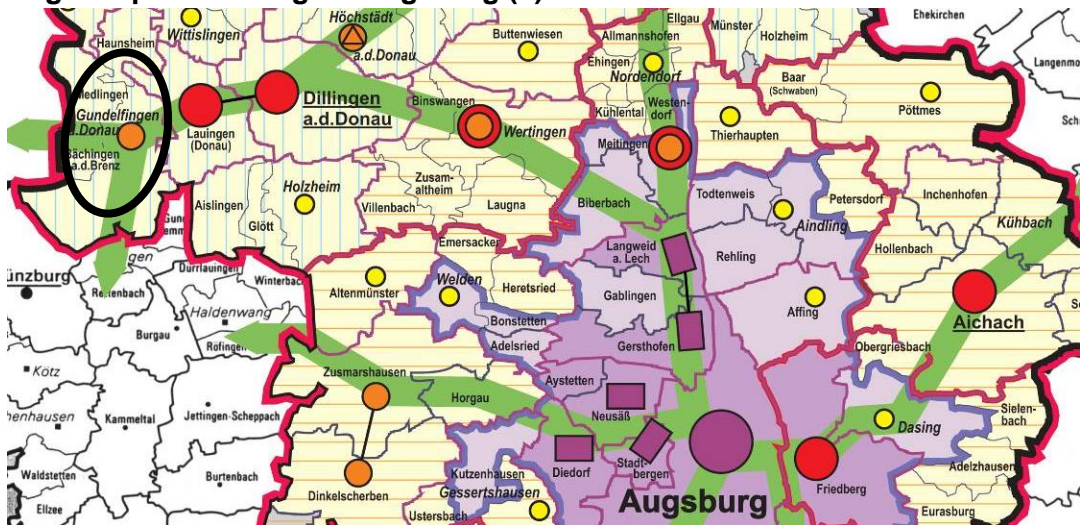


Abb. 6: Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 1 Raumstruktur

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen (A I 1 (G)).
- Es ist anzustreben, die Region in ihrer Wirtschaftskraft so zu stärken, dass sie am allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und wissenschaftlichen Fortschritt des Landes teilnehmen kann (A I 2 (G)).
- Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden (A II 1.2 (Z)).
- 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 sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (B II 2.2.1 (Z)).
- Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden die mittelständische Betriebs-

struktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken [...] (B II 2.2.2 (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)).

4.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP 2013/2018 Bayern und des RP (9) Augsburg

Mit dem vorliegenden Bauleitplanung verfolgt die Stadt Gundelfingen das Ziel, neue Industrie- und Gewerbeflächen zu schaffen, um die Wirtschaftskraft und die städtische Infrastruktur zu stärken. Damit kommt die Stadt unter anderem dem Grundsatz des LEP Bayern 2013/2018 (der auch mit den Zielen B II 1.1 und B II 2.2.1 des Regionalplans 09 einhergeht) nach, die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft zu verbessern (5.1 (G)).

Da es sich zudem um eine (Teil-)Brachfläche bzw. um eine untergenutzte, bereits bebaute, Fläche im Außenbereich handelt, ist die Planung auch im Sinne des LEP Zieles 1.1.3 (G) und im Sinne des RP-Zieles B V 1.2, da mit der Reaktivierung einer Siedlungsbrache kein zusätzlicher Ressourcenverbrauch entsteht.

5 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch Heranführen einer neuen Trink- und Abwasserleitung. Die neuen Leitungen werden von der Lauinger Straße (in der der Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz erfolgt) über die Basteistraße (in der der Anschluss an das bestehende Mischwassernetz erfolgt), die weiterführenden landwirtschaftlichen Anwandwege und die Haunsheimer Straße an das Plangebiet herangeführt. Die Wasserversorgung erfolgt über die Landeswasserversorgung Stuttgart und ist damit gesichert. Auch die Abwasserentsorgung, die über die nachgerüstete Abwasserreinigungsanlage ARA Gundelfingen erfolgt, ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung, die durch die FFW Gundelfingen erfolgt, ist über zwei unterirdische Löschwasserbehälter und einen ca. 750 m nördlich des Änderungsbereiches bestehenden Löschwasserteich sichergestellt.

5.2 Strom- und Telekommunikationsversorgung

Das Plangebiet ist bereits mit Strom und Telekommunikation versorgt.

6 KULTUR- UND SACHGÜTER

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Teilflächen des Bodendenkmals „Freilandstation des Paläolithikums, Siedlung des Neolithikums und der römischen Kaiserzeit“ mit der Denkmal-Nr. D-7-7428-0056 (siehe Planzeichnung).

Damit ist das Vorkommen von archäologischen Funden im Änderungsbereich grundsätzlich möglich.

7 ABLAGERUNGEN, ALTSTANDORTE UND ALTLASTBEREICHE

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

8 SONSTIGES

Über diese Flächennutzungsplanänderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Gundelfingen.

F UMWELTBERICHT

1 GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Wie auch der Begründung entnommen werden kann, soll auf dem Gelände des ehemaligen Ziegelwerks ein Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die festgesetzten Industrie- und Gewerbeflächen umfassen lediglich den bereits überbauten und versiegelten Bereich sowie die anthropogen überprägten Flächen im Norden. Die bestehenden Gehölze in den Randbereichen des Plangebietes sollen erhalten werden.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i.d.F.v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 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 im Kap. 4.2 dargestellt.

Unmittelbar westlich/südwestlich an das Plangebiet angrenzend liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Zöschinger- und Staufener Forst sowie Zwergbach- und Pfannental“ (Nr. 3). Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden in Räumen mit ökologisch-landschaftsgestalterisch wertvollen Strukturelementen ausgewiesen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Die Waldgebiete um Zöschingen und Staufen sowie das Pfannental sind Bereiche mit großflächigen, vielfältigen und vielfach standortgemäßen Wäldern, zahlreichen Trockenbiotopen und einer intensiven Verzahnung der verschiedenen Landnutzungen mit hohem Randeffekt. Dieses angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird nicht durch den Bebauungsplan beeinträchtigt.

Zudem liegt unmittelbar nördlich/nordwestlich des Plangebietes das Vorranggebiet zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen (Nr. 447 „Vorranggebiet für Lehm und Ton“). Dieses Vorranggebiet, das durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht beeinträchtigt wird, sichert die Erweiterungsmöglichkeiten für ein bestehendes Lehmabbaugebiet.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem RP 9 –
Karte 2a Siedlung und Versorgung



Abb. 8: Ausschnitt aus dem RP 9 –
Karte 3 Natur und Landschaft

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich im Wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche mit besonderer Eignung für Ackerbau mit einer landschafts- und ortsrandprägenden Grünfläche im Westen dargestellt.

Schutzgebiete:

Im Plangebiet gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Pfannental“ (LSG-00112.01), das ca. 1,0 km nordwestlich des Plangebietes liegt.

Biotopkartierung:

In der Biotopkartierung Bayern ist im Plangebiet kein Biotop erfasst. Die nächstgelegenen Biotope befinden sich nord- und südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 500 m und ca. 800 m (Biotop-Nrn. 7428-0124-002 in 7428-0124-003).

2 BESTANDSAUFNAHME, -BESCHREIBUNG UND -BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Da mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich eine nahezu bereits gänzlich versiegelte bzw. stark anthropogen überprägte Fläche als Gewerbliche Baufläche dargestellt wird, hat der Änderungsbereich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ‚Klima und Lufthygiene‘, ‚Boden und Fläche‘, ‚Wasser‘, ‚Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt‘, ‚Orts- und Landschaftsbild‘, ‚Mensch‘ sowie ‚Kultur- und Sachgüter‘.

Bezüglich der Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter, die durch die geringfügige Überplanung der stark anthropogen überprägten Flächen im nördlichen Änderungsbereich entstehen, wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet – Altes Ziegelwerk“ verwiesen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Durch die Umwidmung der Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Eignung für den Ackerbau zu Gewerblichen Bauflächen entstehen keine zusätzlichen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, da die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen der Bestandssituation entspricht.

Kumulierung der Auswirkungen

Durch die 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 natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist davon auszugehen, dass der Ist-Zustand des Areals, der sich zu einem Großteil als mit Verkehrsflächen und baulichen Anlagen versiegelte Brachfläche darstellt, erhalten bleiben würde.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Stadt Gundelfingen aber auch die Chance auf Reaktivierung der (Teil-)Brachfläche sowie eine weitere gewerblich-industrielle Entwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft sowie der städtischen Infrastruktur.

4 ERMITTLUNG DES AUSGLEICHBEDARFS

Da es sich bei dem zu überplanenden Plangebiet um eine bereits nahezu vollständig versiegelte Fläche bzw. im nördlichen Teilbereich um eine stark anthropogen überprägte Flächen handelt, wird kein naturschutzfachlicher Ausgleich gem. Leitfaden als erforderlich erachtet.

5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Überplanung des ehemaligen Ziegelwerks in Form eines Industrie- und Gewerbegebietes ist sinnvoll und auch nachvollziehbar, da damit bereits versiegelte und bebaute, großteils jedoch ungenutzte, Flächen einer Nachnutzung zugeführt werden und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen und damit der Flächenverbrauch verringert wird. Der Standort, der sich im Außenbereich befindet stellt gute Voraussetzungen für eine gewerblich-industriellen Nachnutzung dar; zumal ein Teilbereich des Areals, in dem Betonfertigteile produziert werden, immer noch gewerblich-industriell genutzt wird. Anderweitige Nutzungen sind an dieser Stelle, im Außenbereich, nicht zweckdienlich und wurde daher auch nicht betrachtet.

6 BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des

Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP 2013/218 und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Zudem erfolgte eine Ortsbesichtigung.

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Da diese geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.