

Gemeinde Breienthal

Landkreis Günzburg
Regierungsbezirk Schwaben



Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

zum
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Grasiger Weg",
OT Nattenhausen

Fassung vom 31.10.2016,

Gemeinde Breienthal, den 22.11.2016

.....
(Gabriele Wohlhöfler, 1. Bürgermeisterin)



1. Anlass, Zweck des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der dringend erforderlichen Deckung des Bedarfes nach Wohnbauflächen, vorrangig für Ortsansässige.

Im OT Nattenhausen der Gemeinde Breienthal besteht aktuell eine zunehmende Nachfrage ortsansässiger Bürger nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde verfügt jedoch über keine eigenen baureifen Grundstücke zur Befriedigung der Nachfrage. Die im bebauten Ortsbereich noch vorhandenen einzelnen freien und erschlossenen Flächen befinden sich in Privateigentum und stehen nicht zur Verfügung. Damit ist eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung im Sinne einer verstärkten Innenentwicklung nicht möglich.

Mit dem Erwerb der Grundstücke östlich der bestehenden Bebauung am Grasigen Weg, Gemarkung Nattenhausen, konnten durch die Gemeinde die Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauland geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2(4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht ist der Begründung des Bebauungsplanes als eigenständiger Bestandteil in Anlage 1 beigelegt. Nach den Ergebnissen des Umweltberichtes sind keine so erheblichen Umweltauswirkungen aus der Durchführung des Planvorhabens zu erwarten, dass sie der Realisierung entgegenstehen würden.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden insbesondere die einschlägigen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft und Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter sowie Menschen geprüft und möglicherweise bestehende Wechselwirkungen innerhalb dieser Schutzgüter.

Die zur Bebauung vorliegend überplante Fläche wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist damit von eher geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

Mit der künftigen Nutzung als Wohnbaufläche ergeben sich durch die damit verbundene Flächenversiegelung für Erschließung und Bebauung deutliche Eingriffe in das Schutzgut Boden und mittlere Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden auf Grund der Vorbelastung, des Ausgangszustandes und der geringen Bedeutung im Naturhaushalt von sehr geringer Erheblichkeit sein. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen, insbesondere im Osten und Süden sowie die Vorgabe einer entsprechenden Bauflächendurchgrünung durch Festsetzung eines Mindestpflanzgebotes minimiert.



Immissionsschutzfachliche Belange werden durch das Vorhaben, abgesehen von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung, nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in einer nach Süden bis Westen fallenden Hanglage am Ostrand von Nattenhausen, in Verlängerung bereits bestehender Bauflächen.

Zur Kompensation der Eingriffswirkung wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der notwendige Ausgleichsflächenbedarf von rd. 6.320 m² wird anteilig mit rd. 5.810 m² direkt am Ostrand des Baugebietes erbracht. Die noch fehlende Restfläche von rd. 510 m² wird im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen für den Geh- und Radweg zum Oberrieder Weiher, im Bereich der Fl. Nr. 130 und 131, Gemarkung Breienthal, hergestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich der Umweltzustand des Gebietes nicht oder nur sehr gering verändert. Bei der Fortführung der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wäre die naturschutzfachlich geringe Bedeutung der Flächen erhalten geblieben. Die nutzungsbedingte Belastung der Böden und des Schutzgutes Wasser mit Pestiziden und Düngemittel hätte sich nicht verringert oder in einer für die Schutzgüter günstigen Weise verändert.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch die frühzeitige Unterrichtung der Bürger gem. § 3(1) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes des Planvorhabens für die Dauer eines Monats. Während der Auslegung bestand die Möglichkeit der Erörterung der Planung. Nach Beratung und Abwägung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Fortschreibung der Planung wurde der durchgearbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3(2) BauGB nochmals für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Auch hierbei bestand wieder die Möglichkeit der Erörterung der Planung.

Mit Ausnahme einer Bürgereinwendungen, die sich gegen die Ausdehnung des BP nach Süden mit einer Hauszeile über den vorhandenen Feldweg hinaus wandte, beschränkten sich die sonstigen Äußerungen der Bürger (3 Stück) auf Hinweise zur Ausgestaltung des Bebauungsplanes bzgl. Spielplätze, Einbeziehung des vorhandenen Feldweges Fl. Nr. 393 und Hinweis auf ein im Südwesten benachbartes Fahrsilo.

Die Ausdehnung des BP nach Süden ist der Entwicklung wirtschaftlicher Erschließungseinheiten geschuldet, mit beidseitiger Bebauung entlang der Fahrwege. Der Bebauungsplan entspricht im wesentlichen dem Umgriff des FNP. Der Feldweg Fl. Nr. 393 wurde an das geplante Wegenetz mit angeschlossen, der Abstand zum Fahrsilo wurde vergrößert.



4. Ergebnis der Behördenbeteiligung (TöB) und ihre Berücksichtigung

Die Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4(1) und § 4(2) BauGB erfolgte durch die Zusendung des Vorentwurfes und anschließend der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes, inklusive Umweltbericht, mit der Bitte um Stellungnahme innerhalb eines Monats. Insgesamt wurden einschließlich Nachbargemeinden 21 TöB beteiligt.

Durch die Ortsplanung und den Kreisheimatpfleger wurde darauf hingewiesen, dass der Umfang des Baugebietes für den kleinen Ortsteil als zu groß bemessen erscheint, auch vor dem Hintergrund einer vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung.

Auf Grund der bereits jetzt in der Aufstellungsphase des Bebauungsplanes bestehenden regen Baulandnachfrage aus dem Ortsteil und aus dem Gemeindegebiet und der Tatsache, dass auch im Gesamtgemeindegebiet zur Deckung der Nachfrage kaum Baugrundstücke zur Verfügung stehen sowie eine ausreichende Infrastruktur im engeren Einzugsgebiet vorhanden ist und auch der technischen Zusammenhänge für Erschließung sowie Ver- und Entsorgung, entschied der Gemeinderat die Baugebietsgröße als Zukunftsvorsorge beizubehalten.

Nach Abwägung über die eingegangenen Hinweise durch den Gemeinderat wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 31.10.2016 als Satzung beschlossen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachdem die Bemühungen der Gemeinde Bauland im Rahmen einer verstärkten Innenentwicklung zu schaffen auf Grund der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bisher ergebnislos blieb, vorliegend überplante Fläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und die Fläche zum Verkauf stand, bildete das Plangebiet die einzige Alternative dem dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen nachkommen zu können.

Aufgestellt: TG 22.11.2016