

Gemeinde Breienthal

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan Nr. 15
"VG Bauhof"

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemeinde Breienthal
Kapellenweg 10
86488 Breienthal

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 10.02.2021 vom mit redaktionellen Änderungen vom 12.04.2021 für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 "VG Bauhof" in Nattenhausen Gemeinde Breitenenthal, sind die rechtlichen Grundlagen geschaffen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 "VG Bauhof" in Nattenhausen Gemeinde Breitenenthal liegenden Grundstücke, mit dem festgesetzten Sondergebiet als Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines gemeindlichen Bauhofes im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung zu nutzen.

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Sondergebiets eine gute ortsplanerische Entwicklung dar.

Angesichts der vorausgehenden Erläuterungen kann die Errichtung eines Bauhofes an der plangegegenständlichen Stelle aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden. Dem liegt zu Grunde, dass mit dem westlich des Plangebiets gelegenen Sportanlagen mit Vereinsheim bereits bauliche Strukturen in der Nachbarschaft zum geplanten Bauhof vorhanden sind. Positiv ist weiterhin zu werten, dass das Grundstück sowohl bezüglich der Lage innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft als auch bezüglich der Lage an der Staatsstraße St 2018 verkehrstechnisch günstig zu betrachten ist.

Das Plangebiet liegt im Talraum des Günztals östlich der Gemeinde Breitenenthal.

Westlich des Plangebiets befindet sich die Sportanlage samt Vereinsheim der Gemeinde Breitenenthal. Auf den übrigen Seiten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Die Staatsstraße 2018 führt unmittelbar im Süden am Plangebiet vorbei. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen von allgemeinen Wohngebieten haben einen Abstand zur geplanten Bauhoffläche von über 400 m.

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen mit besonderer ökologischer Bedeutung (Ziel: Grünlandnutzung) sowie im südwestlichen Bereich als „Fläche für Versorgungsanlagen: Wertstoffhof“ vorgetragen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 15 "VG Bauhof" ist als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Somit wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 15 "VG Bauhof" das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die 4,0 m breite, asphaltierte Erschließungsstraße zum Sportgelände, mit der in Richtung Osten nach ca. 100 m die südlich des Plangebiets verlaufende Staatsstraße 2018 erreicht wird.

Die Umweltbelange sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:

1. Umweltbelange

Das Plangebiet liegt im Talraum des Günztals östlich der Gemeinde Breitenenthal.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) genutzt.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Das Plangebiet "VG Bauhof" der Gemeinde Breitenenthal stellt auf Grund seiner exponierten Lage hinein in die freie Landschaft einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Sondergebiet Bauhof wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass zu den Außenbereichen hin ein ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur im nördlichen und östlichen Bereich des "Sondergebiet Bauhof" ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Westlich des Plangebiets befindet sich die Sportanlage samt Vereinsheim der Gemeinde Breitenenthal. Auf den übrigen Seiten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Die Staatsstraße 2018 führt unmittelbar im Süden am Plangebiet vorbei. Die nächstgelegenen Wohnbebauungen von allgemeinen Wohngebieten haben einen Abstand zur geplanten Bauhoffläche von über 400 m.

2. Ergebnisse der Beteiligten

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach § 3 Abs. 1 BauGB (Scoping)

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit 12.10.2020 bis 13.11.2020 zum ersten Mal öffentlich ausgelegt.

Vorgebrachte Belange

Art und Weise der Berücksichtigung

Bei der öffentlichen Auslegung vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 nach § 3 Abs. 1 BauGB sind **keine** umweltrelevanten Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2020 bis 29.01.2021 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegt.

Vorgebrachte Belange

Art und Weise der Berücksichtigung

Bei der öffentlichen Auslegung vom 23.12.2020 bis 29.01.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB sind **keine** umweltrelevanten Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 05.04.2021 zum dritten Mal öffentlich ausgelegt.

Vorgebrachte Belange**Art und Weise der Berücksichtigung**

Bei der öffentlichen Auslegung vom 22.03.2021 bis 05.04.2021 nach § 4a Abs. 3 BauGB sind **keine** Einwände, Hinweise und Anregungen eingegangen.

2.2 Behördenbeteiligung**Nach § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping)**

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.09.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB (Scoping) in der Zeit vom 28.09.2020 bis 27.10.2020 beteiligt.

Vorgebrachte Belange**Art und Weise der Berücksichtigung****LA Günzburg Untere Naturschutzbehörde**

Die geplante externe Ausgleichfläche und deren anrechenbare Aufwertung ist gleichfalls näher zu konkretisieren. Hier ist die bereits vorhandene ökologische Wertigkeit zu berücksichtigen, welche bereits vor dem Beginn der extensiven Beweidung vorhanden war.

Die geplante Ausgleichsfläche selbst ist grundsätzlich geeignet. Diese ist als verbindlicher Bestandteil in die Planung aufzunehmen (Text und Planteil). Das konkrete Entwicklungsziel sowie die Pflege und Entwicklungsmaßnahmen sind verbindlich festzulegen.

Die Flächen müssen dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein und sind an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Nicht berücksichtigt und bewertet wurde bei der aktuell vorliegenden Eingriffsbewertung z.B. auch der Eingriff in die vorhandene Hecke auf der Südseite des Gebietes. Hier ist die Anlage einer Einfahrt geplant. Aber auch Belange des Artenschutzes, wie die Lage in einem Gebiet mit jährlichen Amphibienwanderungen, wurde bisher nicht gewürdigt. Hier ist zwingend eine Ergänzung eines Fachbeitrags Artenschutz notwendig, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragenen Einwänden und Hinweise wurden in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten Krumbach

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Eingrünung des geplanten Erdwalls mit Hochstämmen kann es zu Ertragsminderungen aufgrund Verschattung kommen. Überhängende bzw. herabfallende Äste können zu Schäden an landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten führen und sind zu vermeiden.

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth,
Dienstort Krumbach

Im Planungsgebiet ist von einer Korrelation der oberflächennahen Grundwasserstände mit den Abflussverhältnissen in der Günz auszugehen.

Mit den Ausführungen zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht kein Einverständnis.

Gemäß Baugrundgutachten 20K0267 der IFM GmbH & Co.KG vom 24.09.2020 wurden oberflächennahe Grundwasserspiegellagen im Planungsgebiet ermittelt.

Werden die für die Versickerung nicht geeigneten Deckschichten entfernt, ist eine angemessene Aufenthaltszeit des Niederschlagswassers im Sickerraum für die erforderlichen Reinigungsprozesse nicht gewährleistet.

Weiters erwartet der Gutachter noch höhere, für die Versickerung maßgebende Grundwasserspiegellagen.

Ein geeignetes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist vorzulegen.

Sollte weiterhin die Versickerung des Niederschlagswassers präferiert werden, sind realistische Annahmen (siehe Baugrundgutachten) für die maßgebenden Grundwasserspiegellagen zu treffen.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen (Bodenaustausch der Deckschichten mit Sicherstellung einer effektiven belebten Bodenzone, Vorschaltung einer Abscheideanlage, etc.) in die Planung aufzunehmen.

Die Gemeinde wird bei der geplanten Ortsrandeingrünung auf eine konsequente Pflege achten, um mögliche Interessenskonflikte zwischen der geplanten Ortsrandeingrünung des Baugebiets und landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung zu vermeiden.

Hinsichtlich der angesprochenen Problematik der Niederschlagswasserbeseitigung wurde zur Lösung der Niederschlagswasserbewirtschaftung ein Fachplaner zur Erarbeitung eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes hinzugezogen. Die sich daraus ergebenden erforderlichen Maßnahmen wurden dann in die Bauleitplanung eingearbeitet und festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 29.01.2021 beteiligt.

Vorgebrachte BelangeLA Günzburg Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde trägt wie folgt vor:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind neben der Ein- und Durchgrünung auch Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrades, Fassaden- und Dachbegrünung, Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen und Vermeidung von Lichtverschmutzung. Gerade zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch Beleuchtung ist der neu erschienene Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog der Handlungsempfehlung für Kommunen, StMUV zu benennen.

Die geplante externe Ausgleichfläche ist als verbindlicher Bestandteil in den Bebauungsplan aufzunehmen und darzustellen (Text und Planteil). Die konkret für dieses Vorhaben herangezogene Ausgleichsfläche des Gesamtgrundstücks ist zu definieren und darzustellen.

Hinsichtlich des Artenschutzes - potentieller Bereich einer Amphibienwanderstrecke - wurde bis auf die Hinweise/Empfehlungen der Satzung bezüglich der Sicherung von Schächten oder dergleichen keine Aussage getroffen. Hier ist zumindest eine textliche Ergänzung hinsichtlich dem Belang Artenschutz im Umweltbericht und der Begründung erforderlich.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach

Die Verwendung von Hochstämmen zur Eingrünung der geplanten Maßnahme führt zu Ertragsminderungen an den unmittelbar benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen. Deshalb sollte auf die Verwendung von Hochstämmen verzichtet werden. Wir verweisen auf die Abstandsregelung von Bäumen, die höher als 2 m werden können, zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß Art. 48 (1) des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB): *Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch die Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bau-*

Art und Weise der Berücksichtigung

Die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragenen Einwendungen und Hinweise wurden in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

Die der Gemeinde bekannten gesetzlichen Vorgaben des Art. 48 (1) des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) werden bei der Pflanzung von Hochstämmen beachtet.

men von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth,
Dienstort Krumbach

Gemäß aktualisierten Antragsunterlagen ist eine Niederschlagswasserbeseitigung mittels Einleitung in ein Oberflächengewässer vorgesehen.

Aufgrund der Größe der versiegelten Fläche und der geringen Anzahl an Einleitungsstellen ist in jedem Fall von einer wasserrechtlichen Genehmigungspflicht auszugehen.

Detaillierte Antragsunterlagen (Dimensionierung der Anlagen zu Retention und Ableitung, Sicherung der Einleitungsstelle, Betrachtungen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gerinnes, Betrachtung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf Grundstücke Dritter, etc.) sind von einem qualifizierten Fachbüro zu erstellen und den zuständigen Behörden im weiteren Verfahren vorzulegen.

Aufgrund der Größe der versiegelten Fläche und der geringen Anzahl an Einleitungsstellen ist in jedem Fall von einer wasserrechtlichen Genehmigungspflicht auszugehen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind durch ein qualifiziertes Fachplanungsbüro detaillierte Antragsunterlagen (Dimensionierung der Anlagen zu Retention und Ableitung, Sicherung der Einleitungsstelle, Betrachtungen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des Gerinnes, der Betrachtung möglicher nachteiliger Auswirkungen auf Grundstücke Dritter, etc.) zu erstellen und den zuständigen Behörden im weiteren Verfahren zur Genehmigung vorzulegen.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis 30.03.2021 beteiligt.

Vorgebrachte Belange

LA Günzburg Untere Naturschutzbehörde

Die Untere Naturschutzbehörde trägt wie folgt vor:

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in Bezug auf die geplante Ausgleichsfläche redaktionell zur Klarstellung zu ergänzen, dass es sich um eine extensive Beweidung handeln muss. Zudem ist die Ausgleichsfläche in der Planlegende der Planzeichnung festzusetzen (bislang erfolgte lediglich ein Hinweis).

Änderungen und Anpassungen des Weide- und Pflegemanagement aus Gründen des Artenschutzes und der Zielerreichung können erforderlich sein.

Art und Weise der Berücksichtigung

Die von der Unteren Naturschutzbehörde vorgetragenen Einwenden und Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt und eingearbeitet.

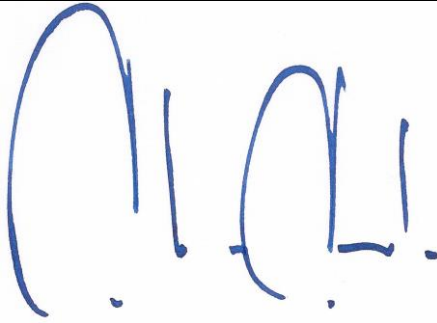
3 Alternativauswahl

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Nutzflächen mit besonderer ökologischer Bedeutung (Ziel: Grünlandnutzung)“ sowie im südwestlichen Bereich als „Fläche für Versorgungsanlagen: Wertstoffhof“ vorgetragen. Wie bereits im Umweltbericht eingehend erläutert und dargestellt, kommt für die Errichtung des VG Bauhofes nur das plangegegenständliche Sondergebiet in Frage.

Das Bemühen um einen geeigneten Standort führte nach monatelanger Standortsuche ursprünglich zu dem Plangebiet auf dem Kreuzberg im Ortsteil Nattenhausen. Für diesen Standort ließ sich keine Akzeptanz in der Bürgerschaft erreichen. Die Gemeinde VG Krumbach machte sich nochmals auf den Weg, um einen Alternativstandort zu bekommen. Nach erfolgreichen Bemühungen konnte die VG Krumbach nun mit dem Eigentümer des plangegegenständlichen Grundstücks Einigkeit erzielen, sodass der Bauhof auf dieser Fläche entwickelt werden konnte.

Balzhausen, 19.05.2021

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Gabriele Wohlföfler, 1. Bürgermeisterin