



Landratsamt Günzburg
Dienstgebäude:

An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
Telefon (0 82 21) 95-0, Telefax (0 82 21) 95-240
LandkreisBürgerBüro (0 82 21) 95-999

**Bitte nutzen Sie die
Möglichkeit einer
Terminvereinbarung!**

Landratsamt Günzburg
Dienststelle Krumbach:

Kreishaus, Robert-Steiger-Str. 5, 86381 Krumbach
Telefon (0 82 82) 88 94-0, Telefax (0 82 82) 88 94-

Sprechtage:

Montag bis Freitag 7.30 – 12.30 Uhr
Donnerstag zusätzlich 14.00 - 18.00 Uhr

Günzburg, 04.08.2021, Az. 6102



LANDKREIS GÜNZBURG

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange
an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich
„Sandberg Nord“ in Oberwiesenbach durch die Gemeinde Wiesenbach**

**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -
(Scopingverfahren)**

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 27.04.2021**

Die Gemeinde Wiesenbach hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sandberg Nord“ in Oberwiesenbach beschlossen, um der Vorhabenträgerin die Errichtung eines Wohnhauses am vorhandenen, nicht privilegierten Gnadenhof zu ermöglichen. Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt über keinen Flächennutzungsplan, so dass der vorliegende Bebauungsplan nicht hieraus entwickelt werden kann. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dies kann aus ortsplannerischer Sicht für den derzeitigen Umfang der Planung nicht bestätigt werden. Die Einzelheiten hierfür sind im Folgenden aufgeführt.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf ist zu entnehmen, dass die Intention des vorliegenden Bebauungsplanes darin besteht, ein Wohnhaus zu errichten und eine moderate Entwicklung der bestehenden Nebengebäude zu ermöglichen. Die vordergründige Errichtung eines Wohnhauses ist an der fraglichen Stelle aus ortsplannerischer Sicht abzulehnen. Wohnhäuser sind innerhalb des Bebauungszusammenhanges bzw. innerhalb vorhandener Baugebiete zu errichten.

www.landkreis-guenzburg.de
www.familie.landkreis-guenzburg.de

Bei den geführten Vorgesprächen stand bislang immer die Wichtigkeit des „Gnadenhofes“ im Vordergrund, dessen Erhalt und Betrieb durch ein Wohnhaus unterstützt werden soll. Im vorliegenden Vorentwurf kehrt sich diese Intention um. Es rückt das Wohnhaus in den Vordergrund, die Nebengebäude nehmen eine nebensächliche Rolle ein. Aus ortsplanerischer Sicht ist an der beabsichtigten, außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegenden Stelle lediglich ein Vorhaben zu befürworten, dessen Fokus in der Hofanlage und nicht auf der Errichtung eines Wohnhauses liegt.

Das Luftbild des Gebietes zeigt auf Flurstück 173, Gemarkung Oberwiesenbach, einen deutlich größeren Umfang an baulichen Anlagen, die dem vorhandenen „Gnadenhof“ zugeordnet und die im Außenbereich bei nicht privilegierter Nutzung unzulässig errichtet wurden. Dieses Konglomerat an Baulichkeiten gilt es, städtebaulich zu ordnen und damit auch die Wertigkeit zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnhaus zurecht zu rücken.

Auch hinsichtlich des ausgewiesenen Dorfgebietes stellt die derzeitige Bebauungsplanintention, ein Wohnhaus zu errichten, einen Widerspruch dar. In der Baunutzungsverordnung wird in § 5 für Dorfgebiete die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in den Vordergrund gestellt und bestätigt damit auch die vorgenannte Argumentation. In den vorangegangenen Gesprächen wurde darauf hingewiesen, dass aus einem Vorhaben noch kein Gebiet begründet werden kann, weshalb die Ausweisung eines Sondergebietes empfohlen wurde.

In dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind alle im Geltungsbereich liegenden Gebäulichkeiten darzustellen, der vorliegende VEP, der sich nur mit der Errichtung des Wohnhauses befasst, ist damit unvollständig. In den VEP sind alle vorhandenen und geplanten Anlagen incl. der Weideflächen darzustellen, so dass sich damit auch das Gesamtkonzept des „Gnadenhofes“ ablesen lässt.

Wie bereits aufgeführt, sollte das Wohnhaus untergeordneter Bestandteil der Hofanlage sein, weshalb sich vor allem die höhenmäßige Ausbildung des Wohnhauses nicht erschließt. Zur harmonischeren Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Natur- und Landschaft sollte das Wohnhaus nur eingeschossig und die bebaute Fläche mit einer Eingrünung versehen werden.

Es ist nicht klar, welchen Farbton das Dach des geplanten Wohnhauses bzw. die geplanten landwirtschaftlichen Gebäude erhalten sollen, aus ortsplanerischer Sicht ist jedoch ein rotes bzw. rotbraunes Dach angesichts der exponierten Lage zu wählen.

Im Umweltbericht fehlt die erforderliche Überprüfung alternativer Standorte.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der überplante Bereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Oberwiesenbach nördlich des dortigen Friedhofs. Es handelt sich um ein bewegtes Gelände, welches in Richtung Osten zum Friedhofsweg und in Richtung Norden abfällt. Es sind bereits diverse bauliche Anlagen im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhanden (Imkerei, Offenstall). In Richtung Westen schließen gärtnerisch genutzte Flächen und eine Koppel an.

Es gab wohl für diesen Bereich immer wieder Anfragen bezüglich einer baulichen Entwicklung mit landwirtschaftlichem / gärtnerischem Hintergrund. Letztmals wurde wohl ein sogenannter „Gnadenhof“ für Tiere angedacht und eine Genehmigungsfähigkeit diesbezüglich durch das Landratsamt Günzburg signalisiert.

Aus Sicht des Naturschutzes ist eine Bebauung in diesem Bereich, abgesetzt von der Ortsbebauung und ohne direkten Zusammenhang mit dieser kritisch zu bewerten. Bei dem jetzigen Vorentwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung nicht klar erkennbar bzw. fixiert. Augenscheinlich ist ein reines Wohnhaus und die „Absicherung“ eines Imkereigebäudes sowie des Offenstalles vorgesehen. Allerdings sind auch hier relativ allgemeine Aussagen bezüglich einer möglichen Nutzung getroffen worden. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte die zulässige Nutzung, aber auch die Größe der baulichen Anlagen klar und eindeutig definiert werden. Zulässige bauliche Anlagen außerhalb der dargestellten Bauflächen mit Baugrenzen sollen aufgrund der Sensibilität dieses Gebietes ausgeschlossen werden.

Mit der Eingriffsbewertung und –bilanzierung sowie der geplanten Ausgleichsfläche (Streuobstwiese mit extensiver Wiesennutzung) besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Ausgleichsfläche muss dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert sein. Die Pflege und Entwicklung ist über eine Reallast zu gewährleisten. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden. Zur Entwicklung einer artenreichen Wiese ist vermutlich eine initiale Ansaat mit einer autochthonen Wiesenmischung, z. B. Nr. 03 „Fettwiese“ der Firma Rieger und Hoffmann oder gleichwertig erforderlich. Dies ist bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Ausfälle der zu pflanzenden Obstbäume (Hochstamm, bewährte Sorte) sind in der ersten nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens (Freiflächengestaltungsplan) zu konkretisieren und auszuarbeiten. Auch im Hinblick auf die vorhandene Hangneigung und evtl. geplante Abgrabungen und Aufschüttungen kommt einer entsprechenden Planung eine besondere Bedeutung zu.

Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen ist im Rahmen eines Monitorings durch die Gemeinde Wiesenbach zu begleiten und zu überwachen.

Immissionsschutz

In dem vorgelegten Planentwurf steht die Errichtung eines Wohnhauses im Vordergrund. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt nur ein Wohnhaus. Die Ausweisung der Fläche als Dorfgebiet ist bezüglich Etikettenschwindel zu hinterfragen.

Südöstlich, in ca. 50 m Entfernung, befindet sich laut vorgelegten Planunterlagen ein landwirtschaftlicher Betrieb (Abferkelstall mit ca. 80 Muttersauen und Ferkeln und Güllegruben). Bei Planung einer Wohnnutzung entsteht hier ein neuer Immissionsort, der die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes u.U. erheblich einschränken wird oder gänzlich ausschließen kann. Außerdem enthalten die eingereichten Unterlagen keinerlei Angaben zu Geruchsemissionen. Um gesunde Wohnverhältnisse nachzuweisen und Konflikte auszuschließen, ist die Erstellung eines Geruchsgutachtens nach der Ge-

ruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) notwendig. Dieses Ergebnis ist in dem Bauleitplanverfahren einzuarbeiten.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist zu beteiligen.

Erst nach Vorlage der o.g. Unterlagen ist eine abschließende Immissionsschutzfachliche Stellungnahme möglich.

Wasserrecht

Aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde und unteren Bodenschutzbehörde wird zur Planung wie folgt Stellung genommen:

1. Berührte Wasserschutzgebiete: keine
2. Berührte konkrete Planungen nach dem Wassersicherungsgesetz: keine
3. Berührte Überschwemmungsgebiete: keine
4. Bekannte Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte): keine
5. Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen:

Nach dem Beschluss des Bayerischer Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222, kommt der Erschließungskonzeption, insb. auch für das Niederschlagswasser, für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung eine ganz besondere Bedeutung zu. Ein fehlendes oder fehlerhaftes Entwässerungskonzept führt dazu, dass der Bebauungsplan ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit aufweist und damit einer gerichtlichen Prüfung nicht standhält. Hierzu ist dieser abwägungserhebliche Gesichtspunkt sachverständig aufzuklären. Es ist klar aufzuzeigen, wie die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung erfolgen soll.

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben. Diese Forderungen stützen sich auf § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel), Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und § 5 Abs. 1 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - . Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung gefördert, sondern ein aktiver Beitrag zum überragend wichtigen Hochwasserrückhalt geleistet.

Nach Artikel 44 BayWG gilt: "Zur Minderung von Hochwasser- und Dürregefahren sollen Staat und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben hinwirken auf

1. Erhalt und Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden,
2. dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser,
3. Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und Wasserspeicherung"

Für Staat und Gemeinden stellt eine Soll-Vorschrift in der Regel ein "Muss" dar. Deshalb ist das Gebot einer Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in der Regel zwingend festzusetzen, soweit dies im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse möglich bzw. im Gewerbegebiet nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes unmöglich ist.

Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Hierauf soll hingewiesen werden.

Als Hinweis sollte aufgenommen werden, dass unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden sind.

Ergänzende Hinweise hierzu:

- Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kann eine Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, wenn es im Einzelfall (nach erfolgter positiver Prüfung der Sickerfähigkeit) möglich ist. (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (VGH) in seinem Beschluss vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222) Auch können gemeindliche Regenrückhalte- und Versicker-Bereiche planlich festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bzw. freizuhaltende Sickerflächen auf Privatgrundstücken dargestellt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).
- Einleitungen von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beachtet werden.
- In der Broschüre „Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung“ https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (im Internet abrufbar) sind wertvolle Anregungen enthalten, wie Regenwasser ökologisch sinnvoll und städtebaulich interessant zurückgehalten werden kann.

6. Bodenmanagement

Unabhängig von möglichen Schadstoff-Belastungen wird - auf ausdrücklichen Wunsch des Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayer. Landesamtes für Umwelt - dringend empfohlen, sich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs im Rahmen eines „Bodenmanagementplans“ auseinanderzusetzen. So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

7. Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Aussagen hinsichtlich des Umfangs bzw. Detaillierungsgrads zu den Schutzgütern Wasser und Boden können erst nach Einarbeitung der Erkenntnisse aus der Baugrunduntersuchung gemacht werden.

Sonstiges

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als „Sandberg Nord“ bezeichnet. Diese Bezeichnung ist zu allgemein. Aus der Bezeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes muss der konkrete Vorhabenbezug erkennbar sein.

In den Planunterlagen werden die Planzeichnung und der Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlagen bezeichnet. Es handelt sich dabei jedoch um Bestandteile des Bebauungsplans.

In der Begründung ist die Vorhabenträgerin vollständig zu benennen.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg -
zum Vorentwurf vom 27.04.2021**

**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich
„Sandberg Nord“ in Oberwiesenbach durch die Gemeinde Wiesenbach**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 04.08.2021
