



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-

Sprechtag:

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



LANDKREIS GÜNZBURG

Günzburg, 28.06.2020, Az. 6102

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange
an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Anhofen Nord“
durch die Gemeinde Bibertal**

**- Behördenbeteiligung gemäß § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB -
(beschleunigtes Verfahren)**

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 07.05.2020:**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf soll die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 19 Wohnhäusern im Ortsteil Anhofen der Gemeinde Bibertal geschaffen werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bibertal sieht für die verfahrensgegenständlichen Grundstücke „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie die „Eingrünung“ der bislang bebauten Flächen dar. Die vorliegende Planung ist demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Verfahren nach § 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Im Hinblick auf eine organische Ortsentwicklung ist aus ortsplanerischer Sicht eine Erweiterung der Wohnbauflächen westlich und östlich des Baugebietes „Lehmgrube“ zu bevorzugen, zumal die östliche Erweiterungsfläche bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthalten ist. Nachdem die Erweiterung nach Norden jedoch verhältnismäßig moderat ausfällt, kann die vorliegende Planung hinsichtlich der Lage ortsplanerisch noch befürwortet werden. Dennoch ist in der Begründung auf den Sachverhalt einzugehen.

Gegen das geplante Wohngebiet bestehen aus ortsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern der bestehende Bedarf an Baugrundstücken nicht durch innerörtliche bzw. in Bebauungsplangebieten liegende freie Flächen oder ungenutzte Bausubstanz gedeckt werden kann. Dies ist in der Begründung noch näher zu erläutern.

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

Ferner ist in der Begründung auf die Eigentumsverhältnisse der zu überplanenden Grundstücke einzugehen. Aus ortsplanerischer Sicht ist eine Planung abzulehnen, sofern sich die betreffenden Grundstücke nicht im Besitz der Gemeinde befinden. Eine entsprechende Umsetzung der Bebauung kann nur sichergestellt werden, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist. Zur Vermeidung künftiger Leerflächen sind die Baugrundstücke nur mit Bauzwang und Rückgabeverpflichtung zu veräußern.

In der Begründung ist aufgeführt, dass das neue Baugebiet durch eine Ringstraßenerschließung bedient werden soll, die im Süden an die Straße „Am Grünen Weg“ anschließt. Im Einmündungsbereich beträgt die Straßenbreite nach unseren Messungen jedoch nur 4 m, welche zu schmal für den Begegnungsverkehr von zwei Fahrzeugen ist. Hier ist auch im Hinblick auf die Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Baugebiet „Lehmgrube“, vornehmlich der Barbarastraße, Abhilfe zu schaffen.

Ein Kinderspielplatz wird im neu geplanten Wohnbaugebiet vermisst. Weder im vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf, noch im umliegenden Wohngebiet sind Flächen für Kinderspielplätze vorgesehen. Auch im ländlichen Bereich, in dem das Umland viele Möglichkeiten an Spiel- und Erholungsflächen bietet, ist bei der städtebaulichen Planung auf eine den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Gestaltung des Wohnumfeldes zu achten. Um eine entsprechende Berücksichtigung wird gebeten.

In die Satzung sollte aufgenommen werden, dass die Abstandsflächen gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung einzuhalten sind.

Gemäß Ziffer 2.2.4 der Satzung sind Gauben zulässig, aus gestalterischen Gründen sollten diese grundsätzlich jedoch erst ab 35° Dachneigung zugelassen werden.

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichenverordnung mit einer Straßenbegrenzungslinie darzustellen, die Planlegende ist entsprechend zu ergänzen.

Der Bebauungsplansatzung ist eine Präambel voranzustellen, wobei im Hinblick auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei der Auflistung der Rechtsgrundlagen § 13b BauGB zu benennen ist.

Der vorliegende Geltungsbereich überschneidet sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehmgrube“. Der Überschneidungsbereich ist in der Planzeichnung darzustellen und es ist das verwendete Planzeichen entsprechend in der Planlegende unter den nachrichtlichen Übernahmen zu erläutern.

Desweiteren ist in der Präambel der Satzung zu erklären, dass mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes der rechtskräftige Bebauungsplan „Lehmgrube“ im Überschneidungsbereich außer Kraft tritt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass neue Wohngebiete Geld kosten - Straßen müssen gebaut, Grünflächen angelegt, Abwasserkanäle und Stromleitungen verlegt werden. Aber auch auf lange Sicht belasten neu erschlossene Baugebiete die Haushalte der Gemeinde. Bei der Ausweisung neuer Wohnflächen ist nicht zu vergessen, dass durch die Steigerung der Bevölkerungszahl ein zusätzlicher Bedarf an zentralen Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Möglichkeiten der Nahversorgung, Angebot an Ärzten etc. die Folge sein kann. Dies muss bei der Entscheidung über die Größe der auszuweisenden Wohnbauflächen berücksichtigt werden.

Immissionsschutz

Verkehrslärm

Ein Beleg, dass durch den Straßenverkehrslärm ausgehend von der Kreisstraße GZ 3, der Staatsstraße St 2023 und der gemeindlichen Pfarrstraße keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das geplante neue Wohnbaugebiet einwirken, wurde nicht erbracht. Dies ist nachzuholen.

Von der westlich verlaufenden Pfarrstraße sind keine Verkehrszahlen vorhanden, eine Ermittlung der Verkehrsdaten ist erforderlich.

Ein Lärmgutachten über den Verkehrslärm ist zu erstellen und es sind die daraus resultierenden Lärm-schutzmaßnahmen zu ergreifen. Dabei ist die Lage des Ortschildes zu beachten.

Gewerbelärm

Nördlich von dem geplanten Wohngebiet befindet sich eine genehmigte Kompostieranlage sowie der Betrieb eines Altholzshredders und Holzhäckslers.

Dieser Betrieb ist bei der Erstellung eines Lärmgutachtens nach dessen Genehmigungslage zu berücksichtigen.

Luftreinhaltung

Nördlich von dem geplanten Wohngebiet befindet sich eine genehmigte Kompostieranlage sowie der Betrieb eines Altholzshredders und Holzhäckslers.

Dieser Betrieb ist bei der Erstellung eines lufthygienischen Gutachtens (Geruch-, Staub und Bioaerosole) nach dessen Genehmigungslage zu berücksichtigen.

Im Hinweis Nr. 3.11 der Satzung sollte der Begriff „Nebenanlagen“ gegen „Flächen“ ausgetauscht werden, da der Begriff „Nebenanlagen“ für den Bürger evtl. missverständlich ist.

Zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes ist ein lufthygienisches Gutachten (Geruch-, Staub und Bioaerosole) sowie ein Schallgutachten zu erstellen.

Eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme kann erst nach Vorliegen dieser Gutachten erfolgen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besteht mit der geplanten Ausweisung des Wohnbaugebiets „Anhofen Nord“ im Anschluss an das bestehende Bebauungsplangebiet grundsätzlich Einverständnis.

Zur abschließenden naturschutzfachlichen Beurteilung des Vorhabens ist das in Aufstellung befindliche artenschutzrechtliche Gutachten des Büros Dr. Andreas Schuler abzuwarten. Dieses liegt derzeit noch nicht vor.

Bereits im Vorfeld kann gesagt werden, dass der Ortsrandeingrünung hierbei eine besondere Bedeutung zukommt. Es wird dringend empfohlen, vor Verkauf der Baugrundstücke die Ortsrandeingrünung durch die Gemeinde Bibertal durchführen zu lassen.

Wasserrecht

Aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde und unteren Bodenschutzbehörde wird zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung genommen:

Berührte Wasserschutzgebiete: keine

Berührte konkrete Planungen nach dem Wassersicherungsgesetz: keine

Berührte Überschwemmungsgebiete: keine

Bekannte Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte): keine

Niederschlagswasserbeseitigung/Bodenversiegelungen

Das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung soll laut der Aussage in der Begründung erst noch folgen.

Nach dem Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222, kommt der Erschließungskonzeption insbesondere 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 ist.

Hierzu müssen allerdings im Vorfeld und zwar auf Bebauungsplanebene noch Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen oder es ist eine wasserwirtschaftlich zulässige Alternative aufzuzeigen.

Als Hinweis sollte in die Bebauungsplansatzung 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 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 (TRENKW) beachtet werden. Hierauf sollte hingewiesen werden.
- 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.
- Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - kommt i.d.R. der Bau neuer Mischwasserkanalisationen nicht in Betracht.
- Eine Festsetzung zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser in Zisternen ist auch zur Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Wie der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) in seinem Beschluss vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222 zutreffend darlegt, ist eine derartige Festsetzung in der abschließenden Aufzählung in § 9 des Baugesetzbuches -BauGB- nicht vorgesehen.
- 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.

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.

Verkehrswesen

Von Seiten der unteren Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die geplante Ausweisung des Wohnbaugebietes keine Einwände.

Die örtliche Straßenverkehrsbehörde (Gemeinde Bibertal) ist am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg -
zum Vorentwurf vom 07.05.2020**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Anhofen Nord“
durch die Gemeinde Bibertal
- Behördenbeteiligung gemäß § 13b i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB -**

Günzburg, 28.09.2020
