

Gemeinde Rettenbach



B E B A U U N G S P L A N

„Mühlberg – südliche Randbebauung – 1. Änderung“

Textteil und Begründung

Plandatum: 17.09.2018

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Str. 1
89568 Hermaringen
Telefon: 0 73 22 – 96 22 0
Telefax: 0 73 22 – 96 22 50



INGENIEURE & PLANER

Bearbeitung:

Projektnummer 217.09554.00

Johannes Panzer
M.Eng. Stadtplanung
Landschaftsarchitekt

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Textliche Festsetzungen.....	5
1.	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	5
B.	Hinweise.....	6
1.	Altlasten	6
C.	Begründung.....	8
1.	Allgemeines	8
2.	Anlass und Zielsetzung der Planung	8
3.	Artenschutzrechtliche Stellungnahme	9
4.	Verfahren nach § 13a BauGB.....	9
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	9
6.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	10
D.	Verfahrensvermerke	11
E.	Anlagen.....	12

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat des Rettenbach diese Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlberg – südliche Randbebauung – 1. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Rettenbach, den _____

Sandra Dietrich-Kast, Erste Bürgermeisterin



Luftbild mit Lage Plangebiet (rot)
Kartengrundlage: bayernatlas.de (Zugriff 07.06.2017)

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523)

Mit dem Bebauungsplan „Mühlberg – südliche Randbebauung – 1. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Mühlberg – südliche Randbebauung“ im Bereich der Flurstücke Flur-Nr. 714/1 und 714/2 im zeichnerischen Teil geändert. Die textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplans „Mühlberg – südliche Randbebauung“ gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung.

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mühlberg – südliche Randbebauung“, rechtskräftig seit 30.05.1997 gelten auch für die 1. Änderung der zeichnerischen Darstellung.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung wird zusätzlich folgende Festsetzung getroffen:

1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen notwendig:

V1: Baufeldfreimachung

Das Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Entfernung Holzstapel etc.) ist nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Vor der Rodung der Bäume sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Aufinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Gehölze auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

V2: Neupflanzung Gehölze:

Um den Verlust der zu rodenden Gehölzfläche zu verringern, sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 174/1 festgesetzt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Form von Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

B. HINWEISE

Die Hinweise gemäß Bebauungsplan „Mühlberg – südliche Randbebauung“, rechtskräftig seit 30.05.1997 sind zu beachten.

Zusätzliche Hinweise:

1. ALTLASTEN

Auf das Gutachten von Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH - Baugrundinstitut nach DIN 1054 Krumbach vom 16.09.2014 wird verwiesen sowie auf die Ergänzende Untersuchung zum Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze vom 16.03.2015.

Zusammenfassung aus dem Gutachten:

„Im Vorfeld einer geplanten Überplanung des bisher als Grünfläche ausgewiesenen Grundstücks Flur-Nr. 174/2 auf Gemarkung Harthausen (Gemeinde Rettenbach, Landkreis Günzburg) als Wohnbauland wurde die rund 1.500 m² große Fläche einer Orientierenden Untersuchung unterzogen. Nachdem das Gelände bis Anfang/Mitte der 1980er Jahre als Standort einer kommunalen Kläranlage mit 2 Betonbecken genutzt wurde, und diese Becken mit bisher unbekanntem Material verfüllt wurden, war eine Erkundung der räumlichen Lage der Becken, des Verfüllmaterials sowie möglicher Bodenverunreinigungen durch die Auffüllung erforderlich. Durch insgesamt 5 Baggerschürfe wurde die Lage sowie die Verfüllung der Becken überprüft. Dabei zeigte sich, dass insbesondere die Betonbecken mit einem heterogenen Gemisch aus Bodenaushub und Bauschutt mit einzelnen hausmüllartigen Bestandteilen (z. B. Plastikfolien) verfüllt wurden. Das im Sinne der DepV untersuchte Verfüllmaterial wäre u. E. als DK 0-Bodenaushub zu klassifizieren. Darüber aufgebrachte spätere Ausfüllungen (Rekultivierungsschicht) könnten aufgrund des geringen Anteils an Fremdbestandteilen als Z 0- Material in einer hierfür zugelassenen Trockenkiesgrube deponiert werden. Die Gesamtkosten zur Entsorgung der Auffüllungen auf dem Grundstück belaufen sich nach überschlägigen Berechnungen auf rund netto 60.000 €, wobei die Kosten für den Aushub und den Transport dieses Materials dabei noch nicht berücksichtigt wurden. Bei einem geplanten Aushub der Auffüllungen sollten diese wegen der Heterogenität des Materials vor Ort in Haufwerken zwischengelagert und nochmals nachbeprobte werden. Auf Grundlage der Ergebnisse dieser Haufwerksbehebung im Sinne der LAGA PN 98 kann dann über die endgültige Entsorgung entschieden werden. Der Aushub sollte von einem Sachverständigen betreut und dokumentiert werden. Bei einem Verbleib der Auffüllungen vor Ort sind entsprechend den Vorgaben nach LfU Merkblatt 3.8/1 keine Gefährdungen des Grundwassers zu erwarten. Bei einer weiteren Überplanung der Fläche als Bauland muss berücksichtigt werden, dass eine Gründung von Wohngebäuden (bei einem Verbleib der Auffüllungen im Untergrund) nur über Sondermaßnahmen (z. B. duktile Gusspfähle oder Brunnengründung) möglich ist. Dies sollte jedoch bauwerksbezogen durch entsprechende Baugrunduntersuchungen erkundet werden. Wir empfehlen die Ergebnisse der vorliegenden Erkundungen dem zuständigen Landratsamt Günzburg, Fachbereich Wasserrecht zu übermitteln und das weitere Vorgehen unter Einbindung der zuständigen Fach- und Aufsichtsbehörde festzulegen.“

Zusammenfassung aus der Ergänzenden Untersuchung:

„Die zusätzlich durchgeführten Bohrstocksondierungen auf Flur-Nr. 174/2 ergaben keine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze. Sämtliche zu untersuchenden Parameter unterschritten die jeweiligen Prüfwerte gemäß BBodSchV deutlich. Weitergehende Untersuchungsschritte sind aus Sicht des BIKC nicht erforder-

lich. Bei einer geplanten Bebauung der Fläche sind die Hinweise des BIKC-Gutachtens vom 16. September 2014 (insbesondere Abschnitt 5) zur Gründung von Gebäuden bzw. zur Entsorgung von möglichem Bodenaushub zu beachten.“

C. BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll ein Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlberg – südliche Randbebauung“ in Rettenbach, Ortsteil Harthausen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.06.2017 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Eine konkrete Bauplatzanfrage sowie eine dadurch mögliche Verdichtung im Innenbereich sind Anlass, den Bebauungsplan „Mühlberg – südliche Randbebauung“ aus dem Jahr 1997 in einem Teilbereich zu ändern.

Auf den Flurstücken 174/1 und 174/2 werden zwei Baugrundstücke vorgesehen. Das westliche Grundstück (174/2) ist mit Altlasten vorbelastet.

Weiterhin sind auf dem Grundstück Flur-Nr. 174/2 entlang der Grundstücksgrenzen Bäume vorhanden. Die westliche und südliche Randeingrünung wird erhalten. Die nördlichen und östlichen Gehölze können aufgrund der Bebaubarkeit der Grundstücke nicht erhalten werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Rettenbach die Ziele der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die textlichen Festsetzung, die Hinweise sowie die Begründung des „Mühlberg – südliche Randbebauung“ gelten für die 1.Änderung unverändert.

Die Änderung wird aus der derzeitigen Flächennutzungsplanfortschreibung entwickelt, womit eine FNP-Änderung nicht notwendig ist.

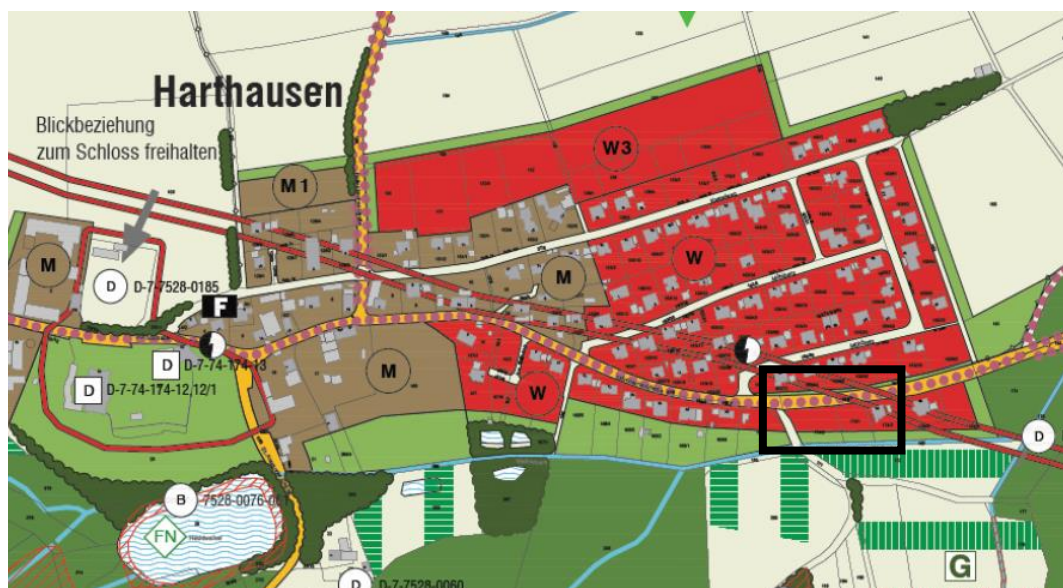


Abb.1: Lage des Bebauungsplans (schwarze Umgrenzung) innerhalb der Flächennutzungsplanfortschreibung

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE STELLUNGNAHME

Für den vorliegenden Planungsbereich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt und ist im Anhang Bestandteil dieses Bebauungsplans. Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote festgesetzt:

V1: Baufeldfreimachung

Das Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Entfernung Holzstapel etc.) ist nur zwischen 1. Oktober und Ende Februar zulässig. Vor der Rodung der Bäume sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Gehölze auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

V2: Neupflanzung Gehölze:

Um den Verlust der zu rodenden Gehölzfläche zu verringern, sind Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 174/1 festgesetzt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität in Form von Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da das Plangebiet nur Innenbereichsflächen umfasst und die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind. Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6 a Abs. 1 und 10 a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu erwarten. Bedeutende Schutzgüter, Sachwerte oder Gebäude werden durch die Aufhebung nicht berührt. An der bestehenden Erschließungssituation ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Veränderungen.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlberg – südliche Randbebauung“. Folgende Grundstücke befinden

sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung: Flurstücke der Flur-Nr.174/1 und 174/2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,26 ha. Folgende Grundstücke grenzen an den Geltungsbereich an: Flurstücke der Flur-Nr. 174/5, 169, 171 und 164/1.

6. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplans „Mühlberg – südliche Randbebauung“ gelten für den dargestellten Geltungsbereich unverändert. Des Weiteren werden für den Änderungsbereich Maßnahmen (Baufeldfreimachung, Gehölzpflanzung) zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote festgesetzt.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Rettenbach hat in der Sitzung vom 26.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Mühlberg – südliche Randbebauung“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

2. Auslegung (Offenlage)

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 17.09.2018 gefasst. Die Beschlüsse sowie der Auslegungszeitraum wurden am 26.10.2018 im Amtsblatt der Gemeinde Rettenbach ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans vom 17.09.2018 wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Behandlung der Anregungen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung ambehandelt und entsprechende Beschlüsse gefasst.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Rettenbach hat den Bebauungsplan in der Fassung vom nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ausfertigung

Die textlichen und zeichnerischen Inhalte dieser Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Rettenbach,

.....
Sandra Dietrich-Kast, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

5. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Rettenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rettenbach,

.....
Sandra Dietrich-Kast, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

E. ANLAGEN

- Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz (Neu-Ulm), Dr. Schuler, 17.08.2018