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

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

Bitte nutzen Sie die Möglichkeit einer Terminvereinbarung!

LANDKREIS GÜNZBURG

LANDRATSAMT GÜNZBURG · Postfach 1362 · 89303 Günzburg

Per e-Post
jpanzer@gansloser.de

Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
Gansloser
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen

Günzburg, 1. Juni 2017, AZ 6102
Bauwesen/Bauleitplanung, Frau Ziller
Krankenhausstraße 36, 89312 Günzburg, Zimmer 006 (EG)
Telefon: 08221/95-326, Telefax: 08221/95-370, E-Mail: s.ziller@landkreis-guenzburg.de

Bauleitplanung;
Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Hauptstraße Ost“ durch den Markt Offingen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scopingverfahren)

Ihr Schreiben vom 20.03.2017, Ihre Zeichen JP

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Panzer,

das Landratsamt Günzburg bedankt sich für die frühzeitige Beteiligung am Bauleitplanverfahren und nimmt zum Entwurf des Bebauungsplanes „Hauptstraße Ost“ des Marktes Offingen in der Fassung vom 05.12.2016 wie folgt Stellung:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist derzeit nicht vollständig aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Offingen, der im fraglichen Bereich neben Mischgebietsflächen auch Dorfgebietsflächen und eine Grünfläche vorsieht, entwickelt. Gemäß der Aussage in Nr. 2.2 der Begründung soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren samt geplanter Gemeinbedarfsfläche im Süden entsprechend geändert werden. Unklar ist, ob die Änderung im Zusammenhang mit der z.Zt. anhängigen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Offingen durchgeführt oder ein eigenes Verfahren dafür betrieben wird. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens ist der vorliegende Bebauungsplan dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ortsplanung/Einzelheiten

Aus ortsplanerischer Sicht besteht mit dem geplanten Bebauungsplan grundsätzlich Einverständnis. Positiv wird insbesondere die bauliche Nutzung innerörtlicher Potentiale, wie sie bereits der Rahmenplan der Gemeinde Offingen vorsieht, beurteilt.
Vermisst werden jedoch in der Kernzone noch umfangreichere grünordnerische Maßnahmen z.B. in Form eines Begegnungs- bzw. Kinderspielplatzes oder von Straßenbegleitgrün.

In der Begründung ist insbesondere noch auf die tiefgreifenden Festsetzungen in der Planung, wie Baulinien, Abstandsflächen bzw. Gebietscharakter (bestehende landwirtschaftliche Betriebe) ausführlich einzugehen bzw. die Planung und/oder Satzung ggf. entsprechend zu ändern oder zu ergänzen.
Zum Gebietscharakter wird darauf hingewiesen, dass bei Ausweisung eines Mischgebietes evtl. bestehende landwirtschaftliche Betriebe zwar Bestandsschutz genießen. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind jedoch nur dann zulässig, sofern der Bebauungsplan entsprechende Regelungen trifft (erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO). Auf diese Thematik sollte in der Begründung eingegangen werden und der Bebauungsplan ggfs. ergänzt werden.

Falls im Plangebiet auch Nebenfirste zugelassen werden sollten, wäre das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung mit „Stellung der baulichen Anlage, Hauptfirstrichtung“ (nicht …„Firstrichtung“) zu bezeichnen.

In der Planzeichnung ist das Baufeld (Fl.-Nrn. 199/2, 199/3) ist mit einer Nutzungsschablone zu versehen.

Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen sollte auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden.

Redaktionell sind in der Planzeichnung die Straßenverkehrsflächen mit einer Straßenbegrenzungslinie zu versehen und es ist das Planzeichen in der Legende der Planzeichnung zu erklären (Planzeichen Nr. 6.2. der Planzeichenverordnung).

Immissionsschutz

<u>Geruchsimmissionen</u>

Basierend auf einer Luftbildaufnahme aus dem Jahre 2015 ist anzunehmen, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes noch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (z.B. Rinder, Pferde, Schweine, Hühner, usw.) vorhanden sind.
Insofern sind in der Begründung bzw. im Umweltbericht Aussagen zu treffen, wie viele Tierhalter sich in dem geplanten Bebauungsplangebiet befinden. Zudem sind die Art der Tierhaltung sowie die jeweilige Tieranzahl zu ermitteln.
Ergänzend ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, am Bauleitplanverfahren zu beteiligen, falls noch nicht erfolgt.

Zudem ist aus Sicht des Immissionsschutzes zu bedenken, dass eine Umwandlung von einem aktuell bestehenden Dorfgebiet (MD) in ein zukünftiges Mischgebiet (MI) für landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung (z.B. Pferdehaltung auf Flur Nr. 197/1, 192) eine Einschränkung in ihrer gewerblichen Ausübung bzw. Tierhaltung bedeutet.
Gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind in einem Dorfgebiet max. 15% der Jahresstunden an Gerüchen zulässig. Bei einem Mischgebiet sind es lediglich 10% der Jahresstunden. Somit wäre ein größerer Abstand von einem bestehenden Tierhaltungsbetrieb zu einem geplanten neuen Wohnhaus einzuhalten.

Zur Geruchsproblematik wurden in der vorliegenden Planung bislang keine Aussagen getroffen, dies ist nachzuholen.

Nachdem das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und -vermeidung die Geruchsproblematik betreffend bislang nicht vollständig ausgearbeitet wurde, bestehen gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes aus immissionsschutzfachlicher Sicht Bedenken. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst nach der geforderten weiteren Ausarbeitung der Planung erfolgen.

Lärmschutz

Es wird angemerkt, dass bei der Umwandlung von einem MD zu einem MI die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm (tagsüber/nachts 60/45 dB(A)) gleich bleiben. Insofern findet aus Sicht des Immissionsschutzes weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung statt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem vorgelegten Bebauungsplan besteht aus naturschutzfachlicher Sicht unter Beachtung nachfolgender Maßgaben grundsätzlich Einverständnis:

- Auf den öffentlichen Grünflächen sind im Bereich des ruhenden Verkehrs Baumstandorte festgesetzt. Hier sind großkronige, heimische Bäum zu pflanzen.
  Folgende Bäume können verwendet werden: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus) oder Hainbuche (Carpinus betulus).
- Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Pflanzgebot (unterteilt in Baum - und Straucharten) festzusetzen.
- Wie richtigerweise in Nr. 5 der Satzungshinweise festgestellt wurde, stellt der Baumbestand eine besondere Qualität des Gebietes dar. Die Großgehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei notwendigen Fällungen ist zwingend eine Ersatzpflanzung auf dem Baugrundstück vorzusehen.
- In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist die externe Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel und Pflegehinweisen darzustellen.
- Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes dem Landesamt für Umwelt in Kulmbach zu melden.
- Für den Verlust von Quartieren für Fledermäuse sowie gebäudebrütenden Vogelarten sind künstliche Nisthilfen vorgesehen. Hierfür ist ein Konzept zu erstellen (genaue Anzahl der Nisthilfen), insbesondere die vorgezogenen Maßnahmen (CEF – Maßnahmen) bei Gebäudeabbrüchen.

Wasserrecht

Die Absicht, die Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet vorzuschreiben, wird aus wasserrechtlicher Sicht begrüßt. Hierzu müssen allerdings im Vorfeld noch Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen, soweit nicht z. B. von Nachbargrundstücken entsprechende Erkenntnisse vorliegen.

Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz, Überschwemmungsgebiete sowie bekannte Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) werden durch das Planungsvorhaben nicht berührt.

Verkehrsrecht

Von Seiten der Verkehrsbehörde bestehen gegen die geplante Aufstellung des innerörtlichen Bebauungsplanes „Hauptstraße Ost“ keine Einwendungen.

Brandschutz

Der Kreisbrandrat weist zum Planungsvorhaben aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes auf folgendes hin:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist um diese Aussagen zu ergänzen.

Umweltbericht

Im Hinblick auf die formale Vollständigkeit des Umweltberichtes ist dieser um eine „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ zu ergänzen und nicht erst nach Beendigung des Verfahrens.
Vorliegend wurde dieses Erfordernis wohl mit der „zusammenfassenden Erklärung“ nach § 10 Abs. 3 BauGB verwechselt.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird nicht mit der Genehmigung sondern der Bekanntmachung rechtskräftig. Insofern sind die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung um den „Bekanntmachungsvermerk“ zu ergänzen.

Wir weisen explizit darauf hin, dass die „Ausfertigung“ der Bebauungsplansatzung vor der Bekanntmachung zu erfolgen hat. Daher ist der Vermerk der Ausfertigung vor dem Vermerk der Bekanntmachung anzubringen.

Bauplanungsrechtsnovelle 2017

Die Bauplanungsrechtsnovelle 2017 ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBL. I S. 1057).
In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB 2017, wonach Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, sofern das Verfahren vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet wurde und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. In der Begründung ist hierauf einzugehen.

Der Markt Offingen erhält einen Abdruck dieses Schreibens per e-Post zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

<gez.>

Ziller