



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, 12.03.2021, Az. 6102



LANDKREIS GÜNZBURG

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

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

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 16.11.2020:**

Die Gemeinde Rettenbach beabsichtigt, anhand der Ausstellung eines Bebauungsplanes für ein Grundstück im Südosten der Gemeinde Rettenbach, das sich mittlerweile im Besitz der Gemeinde Rettenbach befindet, Baurecht für die Errichtung von 11 Wohnhäusern zu schaffen.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Aus ortsplanerischer Sicht besteht mit der wohnbaulichen Nutzbarmachung des im Ortsgefüge gelegenen verfahrensgegenständlichen Grundstückes grundsätzlich Einverständnis.
Im Hinblick auf den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die Schaffung von Bauplätzen jedoch nur angezeigt, wenn entsprechender Bedarf an Wohnflächen besteht. Der Nachweis des Bauflächenbedarfes ist in der Begründung aufzuführen.
Gleichzeitig ist zur Vermeidung der Flächenbevorratung eine Weitergabe der Grundstücke mit Bau- und entsprechender Rückgabepflichtung vorzusehen.

Das Bebauungsplankonzept weist derzeit ein Dorfgebiet aus und bindet die vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein. Allerdings bleibt im Verfahren offen, welches städtebauliche Ziel mit dieser Einbindung verfolgt werden soll. Es ist insofern kein Planungserfordernis erkennbar, nachdem im MD2 keine Regelungen getroffen werden. Gleichzeitig sind jedoch im Osten der Landwirtschaft (MD1) Baufelder mit eng gefassten Bauflächen vorgesehen, die entsprechend der Planzeichnung und Begründung/Umweltbericht allein der Errichtung von Wohnhäusern dienen sollen. Anhand der Baufelder ist die Realisierung der als zulässig erklärten Vorhaben mit Ausnahme von Wohnungen schwer vorstellbar.

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

Es wird deshalb explizit darauf hingewiesen, dass Misch- bzw. Dorfgebiete, die sich von Wohngebieten hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit unterscheiden, nicht herangezogen werden dürfen, um die Schutzwirkung der vorgesehenen Wohnungen herabzusetzen. Die Entwicklung eines Dorfgebietes muss sich vielmehr aus dem tatsächlichen Bedarf und aus städtebaulichen Gründen ergeben, was in vorliegendem Fall derzeit nicht gegeben ist. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen zum Immissionsschutz verwiesen.

Für den östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird weiterhin die Festsetzung der Firstrichtung für notwendig erachtet. Zur Vermeidung von großen Erdbewegungen und hohen Gebäudeteilflächen ist eine hangparallele Anordnung der Gebäude anzustreben.

Die Erschließungsstraßen des Wohngebietes weisen keine Wendemöglichkeiten auf. Dies ist in der Begründung zu erläutern (beispielsweise Thema Müllfahrzeuge). Zudem ist die Erschließung des Baugrundstückes mit der Nr. 2 zu hinterfragen, nachdem dieses aufgrund der geplanten Grundstücksteilung an keiner öffentlichen Verkehrsfläche liegt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach weist für den fraglichen Bereich überwiegend eine gemischte Baufläche aus. Sofern im weiteren Verfahren die Ausweisung eines Dorfgebietes nachvollziehbar begründet wird, kann der vorliegende Bebauungsplan aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes als noch daraus entwickelt angesehen werden. In der Begründung ist dieser Sachverhalt ergänzend darzulegen.

Sollte sich jedoch die Ausweisung eines Wohngebietes herausstellen, sofern aus Sicht des Immissionsschutzes überhaupt möglich, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

Immissionsschutz

Der vorliegende Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung die Ausweisung eines Dorfgebietes vor. Ausgehend hiervon nimmt die Fachstelle Immissionsschutz zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung, wobei jedoch eingangs auf die ortsplanerische Beurteilung verwiesen wird:

Luftreinhaltung

In Kapitel 6.8 der Bebauungsplanbegründung wird zur Thematik „Immissionsschutz“ erwähnt, dass sich innerhalb eines Abstandes von 60 m zum Plangebiet – dabei ist wohl das Teilgebiet MD1 gemeint, was ergänzend und durchwegs in Nr. 6.8 zum Ausdruck zu bringen ist – keine landwirtschaftlichen Anwesen mit Tierhaltung befinden. Diese Aussage kann nach Kenntnisstand der Fachstelle Immissionsschutz nicht bestätigt werden. Zudem sind gemäß Luftbild aus dem Jahre 2018 auf dem benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 1/1 der Gemarkung Rettenbach Tiere zu entdecken, ob diese noch Bestand haben ist zu überprüfen.

Aufgrund des unklaren Sachverhalts zum tatsächlichen Tierbestand in der Umgebung ist hierzu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) in Krumbach zu beteiligen. Eine abschließende Aussage, ob unter Umständen ein Luftgutachten erforderlich ist, kann erst nach Vorliegen der Stellungnahme des AELF erfolgen.

Bei bestehenden Fahrsiloanlagen sollte entsprechend dem Arbeitspapier „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ vom Bayer. Arbeitskreis (Stand 02/2016) ein Mindestabstand von 25 m gegenüber Wohnbebauung in einem Dorfgebiet eingehalten werden. Ob eine Fahrsiloanlage im Bereich des Bebauungsplanes existiert, ist im Rahmen der Sachverhaltsermittlung zu überprüfen.

Lärmschutz

Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Fl.-Nr. 114 wird dieser an seiner östlichen Grundstücksgrenze eingeschränkt. Ob in Richtung Osten von dem landwirtschaftlichen Betrieb eine Emissionsquelle (z.B. Gebläse, Kompressor usw.) existiert, ist der Fachstelle Immissionsschutz nicht bekannt und bedarf der Klärung. Umstände ist ein Lärmgutachten erforderlich, um evtl. Lärmschutzmaßnahmen an den nächstgelegenen geplanten Häuser zu ergreifen.

Anmerkung:

Der laut Luftbild 2018 auf dem Grundstück Fl.-Nr. 154, Gemarkung Rettenbach, erkennbare Holzlagerplatz wurde zwischenzeitlich beseitigt.

Grundsätzlich ist die Ausweisung des Baugebietes als Dorfgebiet wegen den Immissionsschutzbelangen Luft und Lärm aufgrund der bestehenden Landwirtschaften zu begrüßen. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurde der Grundsatz der Konfliktvermeidung und Konfliktbewältigung jedoch nicht vollständig beachtet. Unter Berücksichtigung aller relevant einwirkenden umgebenden Nutzungen sollte die Planung nochmals überdacht und geprüft werden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Gemeinde Rettenbach beabsichtigt, am südöstlichen Ortsrand von Rettenbach ein Dorfgebiet für 11 Wohnhäuser auszuweisen. Für den östlichen Bereich ist die Entwicklung über einen qualifizierten Bebauungsplan vorgesehen.

In diesem Ostteil (MD1) handelt es sich größtenteils um Grünflächen (Streuobstwiese), die in Richtung Süden, zum Hirtenbach hin, abfallen. Entlang der Hauptstraße ist ein Gehölzbestand mit einzelnen alten Kopfeichen und u.a. einer markanten Eiche vorhanden. Entlang des Hirtenbaches ist ebenfalls ein bachbegleitender Gehölzbestand vorhanden.

Für das geplante Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Dr. Hermann Stickroth (v. 20.01.2021) durchgeführt. Mit der durchgeführten Vorgehensweise und den dargelegten Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation (siehe Kapitel 5 der saP) wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (§11 Artenschutzrechtliche Maßnahmen) und sind zwingend zu beachten sowie im Rahmen der Entwicklung dieser geplanten Bebauung umzusetzen.

Mit der vorgelegten Vorentwurfsplanung einschließlich der Eingriffsbewertung und -bilanzierung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Der Vollzug der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahme ist durch die Gemeinde Rettenbach im Rahmen eines Monitorings zu überwachen.

Die Ausgleichsfläche muss dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert sein und ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Wasserrecht/Bodenschutz

Von der Planung werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz, Überschwemmungsgebiete noch bekannte Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) berührt.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen

Die in den Planunterlagen getroffenen Ausführungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind zu unbestimmt.

Nach dem Beschluss des Bayerischer 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 noch Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen oder es ist eine wasserwirtschaftlich zulässige Alternative aufzuzeigen.

Insbesondere ist es nicht möglich, entsprechende Untergrunduntersuchungen den jeweiligen Bauherren im Rahmen der Planung eines Einzelbauvorhabens aufzuerlegen. Untersuchungen zu den Untergrundverhältnissen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das gesamte Planungsgebiet durchzuführen.

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.

Die Sammlung und Nutzung von Regenwasser in Zisternen ist im Allgemeinen zu begrüßen. Andererseits ist die getroffene Festsetzung der Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser so nicht zulässig. Wie der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) in seinem Beschluss vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222 (im Internet abrufbar) zutreffend darlegt, ist eine derartige Festsetzung in der abschließenden Aufzählung in § 9 des Baugesetzbuches -BauGB- nicht vorgesehen. Ob die konkret vorgesehene Rückhaltung in Zisternen nach den wasserwirtschaftlichen Vorgaben ausreichend ist, kann von der unteren Wasserrechtsbehörde nicht beurteilt 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 sowie im Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) [https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000005?SID=318459806&ACTIONxSESSxSHO WPIC\(BILDxKEY:'stmuv_wasser_018',BILDxCLASS:'Artikel',BILDxTYPE:'PDF'\)](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000005?SID=318459806&ACTIONxSESSxSHO WPIC(BILDxKEY:'stmuv_wasser_018',BILDxCLASS:'Artikel',BILDxTYPE:'PDF')) (im Internet abrufbar) sind wertvolle Anregungen enthalten, wie Regenwasser ökologisch sinnvoll und städtebaulich interessant zurückgehalten werden kann.

Hangwasser

Das Problem Hangwasser ist in 2.3 der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen der Bebauungsplanung angesprochen und wegen der Lage wohl hier tatsächlich vorhanden. Den Schutz vor Hangwasser dem jeweiligen Grundstückseigentümer aufzuerlegen, ist wasserrechtlich bedenklich: Das Problem kann nicht völlig auf den Bauherrn abgewälzt werden, sondern muss im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes gelöst werden.

Hirtenbach

Die Unterhaltung des angrenzenden Hirtenbachs (Unterhaltungspflicht: Gemeinde Rettenbach) darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus wasserrechtlicher Sicht bis auf die aufgezeigten Belange Einverständnis.

Abwehrender Brandschutz

Die Brandschutzdienststelle beim Landratsamt Günzburg weist darauf hin, dass weder in der Begründung noch in den Satzungshinweisen des Bebauungsplanes auf den „abwehrenden Brandschutz“ eingegangen wurde. Aussagen hierzu werden vermisst.

Es ist sicherzustellen, dass die maximale Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen den betreffenden Gebäuden an den Grundstückszugängen und der nächst gelegenen Löschwasserentnahmestelle gewährleistet ist.

Im Übrigen wird auf das beigelegte Merkblatt „abwehrender Brandschutz in der Bauleitplanung“ verwiesen.

Im weiteren Verfahren ist die Planung um Aussagen zum abwehrenden Brandschutz zu ergänzen.

Sonstiges

Im Bereich der Ausgleichsfläche im Südosten des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt (sh. Nr. 2.2 der Begründung). Dieser Sachverhalt bedarf der Prüfung. Die Leitungen sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen und als Sachgut im Umweltbericht zu erwähnen. Die Versorgungsträger sind am Bauleitplanverfahren zu beteiligen, falls noch nicht erfolgt.

Hinsichtlich der Prüfung „alternativer Planungsmöglichkeiten“ in Nr. 5 des Umweltberichtes ist zu berücksichtigen, dass sich diese auf plankonforme Alternativen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beziehen und nicht auf andere Standorte im Gemeindegebiet.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg -
zum Vorentwurf vom 16.11.2020**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Am Hirtenbach“
durch die Gemeinde Rettenbach
- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -**

Günzburg, 12.03.2021



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)
Jahnstraße 4 - 86381 Krumbach (Schwaben)

E-Mail

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

OPLA
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom
AELF-KR-L2.2-4612-38-3-12

Name

[REDACTED]

Telefon

08282 9007 [REDACTED]

Datum

12.03.2021

**Bebauungsplan "Am Hirtenbach", Gemeinde Rettenbach
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach wie folgt Stellung:

Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe auf den Fl. Nr. 114, 112, 105, 103, 101, 157, und 158, alle Gemarkung Rettenbach.

Das AELF Krumbach hat erhebliche Bedenken bezüglich des Heranrückens der Wohnbebauung an diese landwirtschaftlichen Hofstellen. Vor allem die nicht korrekte Anwendung des Arbeitspapiers „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 02/2016), führt dabei zu dem Effekt, dass die westlich des Plangebietes angesiedelten Tierhalter bei der Beurteilung der Geruchsemissionen nicht berücksichtigt werden.

Die Anwendung des Arbeitspapiers „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ (Stand 02/2016) setzt jedoch eine Betrachtung ausgehend von dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb (Emissionsort) voraus.

Eine Betrachtung ausgehend vom Immissionsort ist im vorgenannten Arbeitspapier nicht vorgesehen, die darin angegebenen Abstände sind somit nicht anwendbar. In der GIRL ist eine Betrachtung ausgehend vom Immissionsort beschrieben, demnach sind bei der Geruchsimmissionsprognose bzw. bei einer Geruchsbetrachtung mindestens alle Emissionsorte innerhalb eines Radius von 600 m um den Immissionsort zu betrachten.

Des Weiteren ist das Arbeitspapier „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ als Grundlage für einen einzelnen Betrieb heranzuziehen, die Geruchsemissionen mehrerer vorhandener Betriebe mit einer Überlappung und damit Summation der

Seite 1 von 3

Die Nutzung des unbefestigten Feldweges Fl. Nr. 295, Gem. Rettenbach, der südlich am Plangebiet vorbeiführt, ist für die vorgenannten Betriebe von existenzieller Bedeutung. Er wird in beide Fahrrichtungen bedingt durch die Lage der zu bewirtschaftenden Feldstücke benötigt und stark frequentiert. Für das Plangebiet resultiert daraus eine starke Lärm- und Staubbelastung. Die starke Lärm- und Staubbelastung darf zu keiner Einschränkung oder Behinderung des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs führen.

Nachdem das Teilgebiet MD1 für sich gesehen den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) aufweist, wäre dies aus Sicht des AELF Krumbach bei der Beurteilung der Immissionsproblematik zu berücksichtigen.

Aufgrund der beschriebenen Immissionsproblematik (Geruchs-, Lärm- und Staubbelastung) und dem stark steigenden Konfliktpotential für die landwirtschaftlichen Betriebe wird die vorliegende Planung aus Sicht des AELF Krumbach abgelehnt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 



Bayerischer Bauernverband · Nornheimer Straße 2 a · 89312 Günzburg

OPLA
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Per Fax 0821 508 93 78-52

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Günzburg
Telefon: 08221 3697-0
Telefax: 08221 3697-119
E-Mail: Guenzburg@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 11.03.2021

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
JE, 20125 vom 04.02.2021

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
Le/BePI-Rettenbach 2021

Bebauungsplan "Am Hirtenbach" der Gemeinde Rettenbach, Ihr Schreiben vom 04.02.2021 hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Planung nehmen wir wie folgt Stellung.

MD 1 und MD 2 - Festsetzung

Grundsätzlich widerspricht der Textteil zum Bebauungsplan in Abs. B) § 1 der Planzeichnung. Im Textteil wird für den Bereich MD 1 auf § 5 BauNVO verwiesen bzw. dem entsprechend festgesetzt. Aus der Planzeichnung geht jedoch eindeutig hervor, dass hier lediglich eine Bebauung mit Wohnhäusern, nicht jedoch eine Bebauung mit den für ein Dorfgebiet typischen und zugelassenen Bauvorhaben gemäß § 5 BauNVO, wie zum Beispiel Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, etc. möglich ist. Deutlich wird dies bei Betrachtung der maximal zulässigen Geschosse. Wir sind der Meinung, dass diese Beschränkung im MD 1 auf Bauvorhaben entsprechend § 30 Abs. 1 BauGB lediglich dazu dienen soll, den Abstand zu den im Bereich vorhandenen landw. Hofstellen zu verkürzen. Soweit uns bekannt ist, gibt es hierzu höchstrichterliche Rechtsprechungen die eine Unzulässigkeit solcher Planungen festgestellt haben.

Wir fordern Sie auf den Bebauungsplan entsprechend zu ändern und anzupassen. Es muss im MD 1 auch die Errichtung von Vorhaben entsprechend § 5 BauNVO zulässig sein.

Landwirtschaftliche Immissionen

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. innerhalb des Plangebietes, landwirtschaftliche Hofstellen. Wir bemängeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine bauliche Erweiterung der landw. Betriebe sowie die Haltung/Bestandsaufstockung von Nutz- oder Zuchtvieh, nicht mehr möglich sind. Dies widerspricht grundsätzlich den Festlegungen eines Dorfgebietes.

.../2

In Sichtweite des Plangebietes befindet sich der landw. Betrieb [REDACTED]. Hier wird auf der Hofstelle Milchviehhaltung mit Nachzucht, betrieben. Soweit uns bekannt ist, soll der Betrieb in nächster Zukunft aufgestockt und ein neuer Milchvieh- und Rinderstall in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet "Am Hirtenbach" errichtet werden. Durch die vorliegende Planung wird zum einen die Bewirtschaftung des bestehenden Betriebes erheblich eingeschränkt und zum anderen die geplante Erweiterung unmöglich gemacht. Wir gehen davon aus, dass der Gemeinde diese Erweiterungspläne bereits vor Aufstellung des jetzt vorliegenden Bebauungsplanes bekannt waren.

Südlich des Plangebietes verläuft ein Feldweg. Hier entsteht beim Befahren mit landw. Fahrzeugen oftmals nicht unerheblich Staub. Dieser kann die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes belasten. Wir halten es, angesichts bereits vorliegender Beschwerden von Anwohnern in anderen Kommunen im Landkreis für notwendig, auf diese Staubimmissionen bzw. deren Duldungsverpflichtung deutlich hinzuweisen. Anderenfalls könnten die Feldwege auch auf Kosten der Gemeinde staubfrei gemacht werden.

Der knappe Hinweis im Textteil auf Seite 14 Abs. 3.1 hinsichtlich der landw. Immissionen, sind nach unserer Auffassung viel zu kurz gehalten. Die Anmerkung "... , nicht ausgeschlossen" entspricht nicht den Tatsachen. Es treten ganz klar die angesprochenen Immissionen auf. Zum einen von den im Plangebiet befindlichen landw. Betrieben, aber auch von den im weiteren Umfeld vorhandenen landw. Betrieben und auch von den westlich, südlich und östlich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Uns fehlt eine klare Aussage zur Duldung der von den umliegenden landw. Betrieben ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen. Der alleinige Hinweis auf diese Immissionen ist nach unserer Auffassung zu dürftig und setzt keine Duldung der Immissionen voraus. Einer Gemeinde wie Rettenbach sollte der Schutz der noch vorhandenen landw. Betriebe mindestens genauso wichtig sein wie die Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben oder die Ausweisung von Wohnbauflächen. Daher fordern wir einen viel deutlicheren Hinweis sowie die Duldung der landwirtschaftlichen Immissionen.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Hauptstraße. Die Hauptstraße ist mit landw. Verkehr (Liefer-, Abhol- sowie Betriebsverkehr) stark frequentiert. Es ist sicher daher zu stellen, dass die Hauptstraße durch parkende PKW von Anwohnern oder deren Besuchern nicht derart verengt wird, dass ein Befahren der Hauptstraße mit landw. Fahrzeugen und Arbeitsmaschinen, die gerne eine Breite von 3,00 Metern haben können, nicht mehr möglich ist. Es ist daher sicher zu stellen, dass eine Durchfahrtbreite von mindesten 4,50 Metern dauerhaft gesichert ist.

Niederschlagswasser

Das auf den Bauparzellen anfallende Niederschlagswasser sollte grundsätzlich vor Ort versickert werden oder in Zisternen auf den jeweiligen Grundstücken aufgefangen werden.

Artenschutz

Angesichts der Diskussion zum Arten- und Insektenschutz, sowie der Festsetzung des Bayerischen Artenschutzgesetzes im Jahre 2019, fehlt uns der Hinweis bzw. das eindeutige Verbot im Bebauungsplan zur Anlage sog. "Steingärten" im Plangebiet. Auch widersprechen Steingärten dem dörflichen Charakter von Rettenbach. Wir regen an, die Anlage von sog. Blühflächen zum einen in öffentlichen Grünflächen vorzuschreiben und zum anderen als deutlicher Hinweis zur Anlage solcher Flächen innerhalb der Bauparzellen, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wie Pflanzungen entlang des Baches sind grundsätzlich zu begrüßen. Es ist jedoch der laufende Unterhalt dieser Pflanzungen durch die Gemeinde sicher zu stellen. Oftmals sind in Grundstücke oder Wege hineinragende Äste die Ursache für Schäden an Fahrzeugen oder landw. Maschinen und Geräten.

Erschließungskosten

Wir gehen davon aus, die durch Ausweisung bzw. Erschließung des Baugebietes entstehenden Kommunalabgaben, von der Gemeinde bzw. den "neuen" Anliegern innerhalb des Plangebietes, gezahlt werden und auf die vorhandenen Anlieger keinerlei Erschließungskosten zukommen werden. Sollte dem nicht so sein, fordern wir die Gemeinde auf die Anlieger umgehend über die anstehende Erhebung von Kommunalabgaben zu informieren.

Es handelt sich bei der Erschließung des Baugebietes "Am Hirtenbach" nicht um eine grundsätzliche Verbesserung oder Neuanlage nach KAG. Daher dürfen nach unserem Kenntnisstand von vorhandenen Anliegern der Hauptstraße auch keine Kommunalabgaben erhoben werden.

Wir bitten uns über das Abwägungsergebnis schriftlich zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink is positioned above two thick, horizontal black redaction bars. The signature is partially obscured by the top bar, and the second bar covers the lower portion of the signature.

Geschäftszeichen:
24-4622.8252-4/1

Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Firma
Büro OPLA
Otto-Lindenmeyer-Straße 15
86153 Augsburg

**Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange
an der Bauleitplanung
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Bearbeiter/in: [REDACTED]	Telefon: (0821) 327- [REDACTED]	Augsburg, 9. März 2021
E-Mail-Adresse: [REDACTED]@reg-schw.bayern.de	Telefax: (0821) 327- [REDACTED]	Zum Schreiben/Anruf vom 4. Februar 2021

Anlagen:

Zutreffendes ist links angekreuzt

- 1 Flächennutzungsplan Änderung Sonstiges baurechtliches Verfahren
 Bebauungsplan Änderung

Nummer / Gebiet

"Am Hirtenbach"

der Gemeinde

Name

Rettenbach

- 2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

- 2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten
LEP 3.1 Abs. 2 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden
LEP 3.2 (Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig nutzen

- siehe unter 2.2 -



RvS 24-003 (1706-Go)

DIENSTGEBÄUDE: 86152 Augsburg, Fronhof 10 (Hauptgebäude)
Außenstellen: Karlstraße 2, Obstmarkt 12, Peutingenstraße 11, Morellstraße 30 d
BESUCHSZEITEN: Montag mit Donnerstag: 8:30 – 11:45 und 13:30 – 15:15 Uhr; Freitag: 8:30 – 12:30 Uhr
TELEFON (Vermittlung): (08 21) 3 27-01 – TELEFAX (zentral): (08 21) 3 27-22 89
E-MAIL: poststelle@reg-schw.bayern.de – INTERNET: <http://www.regierung.schwaben.bayern.de>
ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL: Haltestellen Stadtwerke, Stadttheater

2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung:

Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Rettenbach, ein Dorfgebiet (ca. 0,66 ha) mit Verkehrs- und Grünflächen sowie Ausgleichsflächen im Umfang von insgesamt ca. 1,57 ha am südöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes auszuweisen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zu ca. zwei Drittel als gemischte Baufläche und zu etwa einem Drittel als Grünfläche dargestellt.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Die uns von der Gemeinde Rettenbach übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung.

Wir begründen dies wie folgt:

- Ermittlung der vorhandenen Potenziale

Den vorliegenden Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, ob und inwieweit sich die Gemeinde Rettenbach mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung im gesamten Gemeindegebiet gemäß Ziffer II.2. der Auslegungshilfe auseinandergesetzt hat.

- Angaben zum Bedarf

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung auf Basis einer plausiblen Datengrundlage ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Wir bitten Sie daher, die neu dargestellten Siedlungsflächen für Wohnen nach Maßgabe der o.g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Mit freundlichen Grüßen





WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadt-
entwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
1-4622-GZ-6872/2021

Bearbeitung +49 (906) 7009-603
[REDACTED]
[REDACTED]@wwa-don.bayern.de

Datum
02.03.2021

Bebauungsplan "Am Hirtenbach", Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme ge-
mäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher
Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen noch folgende wasserwirtschaftliche Be-
denken:

Hochwasser:

Durch die Auffüllungen der Bauplätze Nr. 9 und Nr. 10 können im Falle eines Bemes-
sungsereignisses (HQ 100) nachteilige Folgen für benachbarte Grundstücke nicht
ausgeschlossen werden.

Wir empfehlen, entweder von der Errichtung von baulichen Anlagen auf diesen zwei
Bauplätzen abzusehen oder mittels hydraulischem Gutachten potentielle Betroffen-
heiten zu ermitteln, Umfang und Auswirkungen zu quantifizieren und ggf. Gegenmaß-
nahmen mit in die Planung aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Baurat



BürgerIn 1

89364 Rettenbach

Rettenbach, den 12.03.2021

Gemeinde Rettenbach
Von- Riedheim- Straße 5
89364 Rettenbach

Bebauungsplan „Am Hirtenbach“ Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich von dem geplanten Wohnbaugebiet bzw. dem nun aufzustellenden Bebauungsplan „Am Hirtenbach“ als direkt betroffener Anlieger wie folgt Stellung.

Wie auf dem Bebauungsplan ersichtlich ist mein Grundstück mit der Flurnummer 112 Gem. Rettenbach mit im Bebauungsplan eingebunden, jedoch mit MD2 (einfacher Bebauungsplan).

Wie der Gemeinde bekannt ist, befindet sich dort meine aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle mit Legehennenhaltung und Direktvermarktung verschiedener Produkte sowie Ackerbau, der noch aktiv betrieben wird.

Ich befürchte, dass durch die Einbeziehung meiner Hofstelle in den vereinfachten Bebauungsplan hierfür Kosten entstehen und auf mich teilweise umgelegt werden können bezüglich von Erschließungskosten, Planungskosten, Straßen/Gehwegneubau, sowie Kanal und Ausbau des Wassernetzes usw..

Zudem ist ein größerer Hofladen mit eigener Verarbeitung der Produkte geplant sowie Ferienwohnungen einzurichten. Ich hoffe diese Umsetzung ist zukünftig dann noch so möglich. Bedenklich ist uns auch die neuen Satzungen des Bebauungsplans „Am Hirtenbach“ einzuhalten, wenn auf Flurnummer 112 alte Gebäude abgerissen und neue gebaut werden.

Momentan befindet sich östlich vom geplanten Bebauungsgebiet (Dorfgebiet) unser Hühnermobil mit 330 Legehühnern in Freilandhaltung. Es handelt sich um die Flurnummern 710,711 und 712 der Gem. Rettenbach mit der Bitte, dies zu berücksichtigen um spätere Schwierigkeiten zu vermeiden, wenn Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen auftreten.

Im Stallgebäude auf Flurnummer 112 befinden sich demnächst ebenfalls Legehühner mit Freilandauslauf (Angaben liegen vor vom Fragebogen wegen Immissionsgutachten). Die Hühnerzahl im Gebäude kann sich schnell ändern z.B. bei Stallpflicht bezüglich Vogelgrippemaßnahmen. Die Lagerung des Hühnermistes befindet sich ebenfalls auf Flurnummer 112 südlich des Stallgebäudes.

Wir haben mit diesem neuen Baugebiet definitiv kein Problem. Zugleich wollen wir uns einfach nur absichern, dass unser Betrieb so weitergeführt werden kann wie die vielen letzten Jahrzehnte auch.

Sehr gut, finde ich im Vorentwurf des Bebauungsplanes unter 3. Immissionsschutz den Absatz 3.1 Landwirtschaft da schon wichtige Punkte mit aufgenommen wurden.

Ich bitte um Stellungnahme meiner oben genannten Fragen. Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

Von: BürgerIn 4

Gesendet:

[REDACTED]
Freitag, 12. März 2021 17:51

An:

VGem. Offingen [REDACTED] Rettenbach Rathaus

Betreff:

Bebauungsplan Am Hirtenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich sende Ihnen unserer Einwende / Bedenken für den Bebauungsplan am "Am Hirtenbach" in Rettenbach.

Aus unserer Sicht sind folgende Punkte fraglich bzw. zu überdenken:

1. Gebäudegröße

- der Bebauungsplan lässt sehr große Grundflächen der einzelnen Gebäude zu damit zwei Wohnungen pro Haus entstehen können. Bei einer zusätzlichen Dachneigung von 45° (Dachgauben) sind drei Wohnung möglich.
Dies muss durch die Satzung ausgeschlossen werden, auch eine spätere Nachgenehmigung.

2. Niederschlagswasser

2.1 privates Niederschlagswasser

Wasser soll auf privatem Grund zurück gehalten (Zisterne) und versickert werden. Wer kontrolliert die Zisternen- bzw. Versickerungslösung? Warum keine klaren Bauvorgaben? Wo muss das Zisternenwasser genutzt werden?

2.2 öffentliches Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan klärt nicht was mit dem Nieserschlagswasser auf öffentlichem Grund geschied? Keine Rückhaltung oder Versickerung vorgesehen. Überlaufen des Schmutzwasserkanales bzw. Rückhaltebekens ist zu befürchten bei Starkregen Ereignissen.

3. Grünfläche / Gartengestaltung etc.

Kein Verbot von reinen Stein-, Kies-, Schottergärten.

Keine Vorgaben zur Pflanzung von insektenfreundlichen Blühpflanzen, Streuchern und Bäumen.

4. Ausgleichsmaßnahmen

Die Bepflanzung sollte so gestaltet werden, dass die Staub-und Lärmemissionen des Feldweges gedämpft werden.

5. Immissionschutz

5.1 Es kann zu bestimmten Stoßzeiten der Landwirtschaft (Wirtschaftsdüngerausbringung, Mais- und Grasernte sowie Getreideernte) zu Lärmbelästigung Rund um die Uhr kommen. Dies kann in den Sommermonaten geschehen.

In der Sommerzeit kann es zu Tiertransporten nach 22 Uhr und vor 6 Uhr kommen, um einen schonenderern Transport zu gewährleisten (Kühle Tageszeit, weniger Verkehr auf Straßen).

5.2 Austausch des Fahrbahnbelages des Feldweges zur Staub- und Lärmreduzierung.
Asphaltierung entlag des Grundstücks 117

6. Zufahrten und Parken

Die Zufahrten müssen jederzeit einsehbar sein.

Für jede Wohnung müssen mindestens zwei Parkplätze vorhanden sein. Weitere Parkplätze müssen innerhalb des Wohnbaugebietes entstehen.

Parken entlang der Hauptstraße sollte verboten sein. Verkehrsberuhigende Maßnahmen aller Art entlang der Hauptstraße lehnen wir ab, da diese als Zufahrt der landwirtschaftlichen Betriebe dient (3m Arbeitsmaschinen, LKW-Sattelzüge)

7. Ver- und Entsorgung durch öffentliche Leitungen

Es muss Gewährleistet werden, dass bei der Erschliessung des Wohnbaugebietes, keine anderen Grundstückseigentümer für sogenannte "Verbesserungen" bzw Neuauslegungen" ect. herangezogen werden. Wir werden keine Art von Erschliessungsbeiträgen hinnehmen.

8. Bestandsschutz

Es muss gewährleistet werden, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb weiterhin ihren Bestandsschutz haben.

Für Weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

