VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT PFAFFENHAUSEN

Markt Pfaffenhausen
Gemeinde Breitenbrunn
Gemeinde Salgen
Gemeinde Oberrieden

Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses des Entwurfes

Vollzug der Baugesetze;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Meilenäcker II"; Gewerbegebiet Breitenbrunn

Anliegen:
Der Gemeinde Breitenbrunn liegt aktuell der Wunsch eines ortsansässigen Unternehmens vor, das sich derzeit in der Ortslage befindliche und zu klein gewordene Betriebsgelände auszusiedeln. Da die Gemeinde keine bereits erschlossenen Gewerbeflächen für die Umsetzung des Vorhabens anbieten kann, soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbebaufläche Meilenäcker II planerisch umgesetzt werden, um den ortsansässigen Unternehmer am Ort zu halten und darüber hinaus einen weiteren Gewerbebetrieb ansiedeln zu können.
Hierfür wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breitenbrunn entwickelt werden.
Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Breitenbrunn an der Ortseingangsstraße (St2017) und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet „Meilenäcker" sowie an die Ortslage von Breitenbrunn. Südlich des Plangebiets befinden sich die Sport- und Freizeitflächen Breitenbrunns.
Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst ca. 1,8 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die nachstehenden Grundstücke der Gemarkung Breitenbrunn:
Grundstück 787 und 787/6 sowie eine Teilfläche von Grundstück 788.
Die Grundstücke 787 und 787/6 befinden sich in Privateigentum, das Grundstück 788 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Breitenbrunn.
Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist die Planzeichnung.
Der Gemeinderat Breitenbrunn hat in der öffentlichen Sitzung am 21.07.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Meilenäcker II" in der Fassung vom 21.07.2020 als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren gebilligt. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf wurden abgewogen und die beschlossenen Änderungen in den Entwurf eingearbeitet.
Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Meilenäcker II", bestehen aus dem Plan- und Textteil, der Begründung sowie dem Umweltbericht, jeweils gefertigt am 21.07.2020 vom Büro Anja Ruhdorfer, Landschaftsarchitektin.

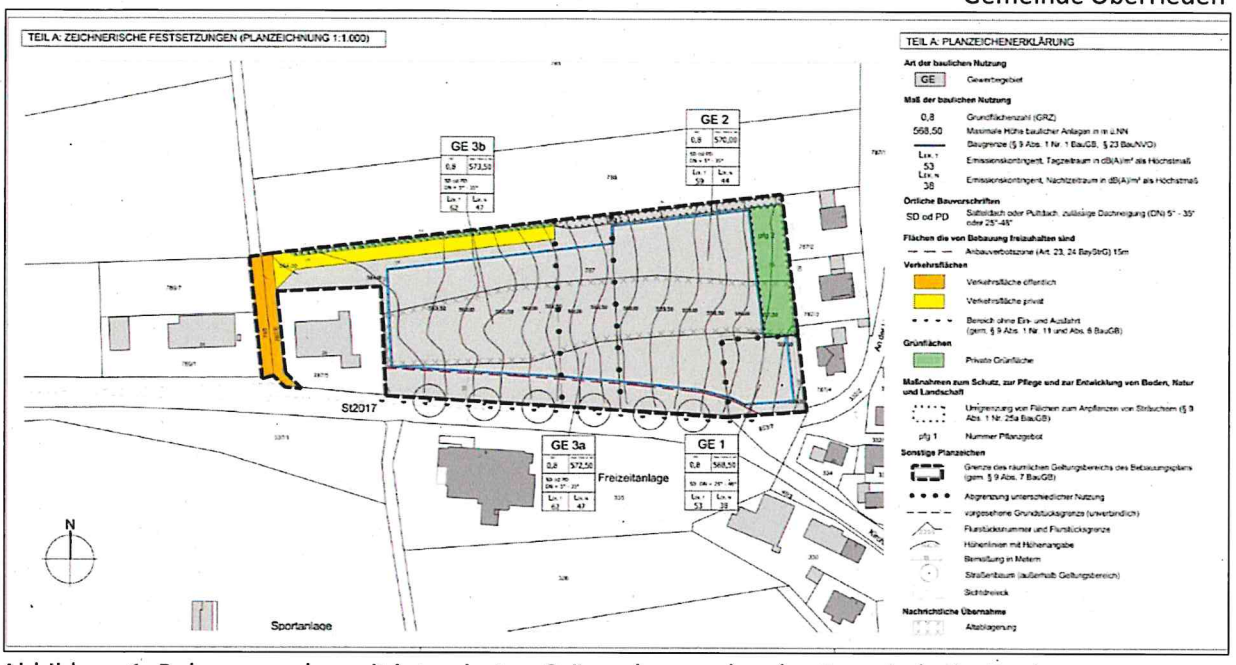

Abbildung 1: Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan der Gemeinde Breitenbrunn „Meilenäcker II“ (LA Ruhdorfer, 21.07.2020) nicht maßstabsgetreu

Umweltbezogene Informationen:
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, welche in einem Umweltbericht gemäß §2a BauGB mündet. Die Umweltprüfung schließt die Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein. Im Umweltbericht wurden die einzelnen Schutzgüter analysiert, bewertet und voraussichtliche Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet ermittelt. Das Vorkommen von nach FFH-Richtlinie und europäischer Vogelschutzrichtlinie geschützten Arten wurde im Rahmen einer faunistischen Einschätzung und einer Begehung 09.07.2019 ermittelt und die Auswirkungen des Vorhabens geprüft.
Durch das Vorhaben sind keine erheblichen potenziellen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, zu erwarten.
Es werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen:

- Kontrolle auf bodenbrütende Arten
- Festsetzung örtlicher Bauvorschriften (Dachform und Dachneigung) zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild
- Entwicklung von Hecken (Pflanzgebot pfg1 und pfg2)

Im Rahmen der Eingriffsregelung ergibt sich ein Kompensationserfordernis im Umfang von 8.812 qm. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flurnr. 517 der Gemarkung Bedernau mit einem Umfang von 8.812 qm. Ziel ist es ein extensiv genutztes, artenreiches Grünland vom Typ Flachlandmähwiese zu entwickeln.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung zu erwarten sind. Auswirkungen auf die Schutzgüter bewegen sich aus umweltplanerischer Sicht in einem tolerierbaren Rahmen. Die in den übergeordneten Fachplanungen genannten Umweltqualitätsziele werden durch das Vorhaben nicht verletzt.

Im Plangebiet befindet sich eine Altauffüllung ungeklärter Herkunft. Die Untersuchung der Altauffüllung hat gezeigt, dass keine Gefährdung des Grundwassers vorliegt. Soweit bautechnisch vertretbar ist daher

kein Rückbau der Auffüllung zwingend erforderlich. Aushubmaterial, das im Rahmen der Bauarbeiten möglicherweise anfällt, muss auf einer Deponie der Deponieklasse DK0 entsorgt werden. Die im vorliegenden baugrund- und altlastenspezifischen Sachverständigengutachten des Geotechnischen Büros Udo Bosch, Markt Rettenbach vom 08.10.2014 enthaltenen bodenschutzrechtlichen und abfallwirtschaftlichen Vorgaben sind ausdrücklich zu beachten.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH mit der Berichts-Nr. C200036 angefertigt, um für die Gewerbegebietsflächen die an der umliegenden, schützenswerten Wohnbebauung zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.
Im Bebauungsplan wurden Emissionskontingente festgesetzt.
Im Zuge der Planung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten anzustreben.

Im Rahmen der Planung einer Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets nicht unzulässig eingeschränkt werden. Andererseits muss ein Gewerbe-betrieb im Zuge seiner Planung auf eine Wohnung, die im Gewerbegebiet besteht oder genehmigt ist, Rücksicht nehmen, indem sichergestellt wird, dass in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Der Gemeinderat Breitenbrunn hat ferner in der öffentlichen Sitzung am 21.07.2020 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und die Verwaltung wurde beauftragt diese durchzuführen. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, was durch das Büro Anja Ruhdorfer parallel durchgeführt werden soll.

Der Planentwurf mit den Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 21.07.2020 liegt in der Zeit vom **Montag 24.08.2020 bis einschließlich Freitag 25.09.2020**
während der allgemeinen Dienststunden in der Gemeinde Breitenbrunn, Kirchstraße 1, 87739 Breitenbrunn und in der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffenhausen, Hauptstraße 34, 8772 Pfaffenhausen zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind und die Möglichkeit der Beteiligung haben. Bei der Einsichtnahme werden Ziele und Zwecke und der Inhalt der Planung durch die Verwaltung erläutert und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Während der Auslegungsfrist kann jedermann den Planentwurf einsehen und schriftlich oder mündlich Stellungnahmen abgeben. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der weiteren Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben.
Weiter wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Verarbeitung personengebundener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO und den Bayerischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Diese Bekanntmachung mit den Anlagen wird ebenfalls auf den Homepages der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffenhausen www.vgem-pfaffenhausen.de unter Aktuelles und der Gemeinde Breitenbrunn www.breitenbrunn-schwaben.de/rathaus/bekanntmachungen veröffentlicht.

Pfaffenhausen, den 10.08.2020

Doris Ziegler
Leiterin Bauamt
Aushang 14.08.2020 – einschließlich 25.09.2020