

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Breitenbrunn

"Meilenäcker II"

- Zusammenfassende Erklärung –
Gemäß § 10a BauGB



Gemeinde Breitenbrunn
Kirchstr. 1 in 87739 Breitenbrunn

Erstellt durch:

Anja Ruhdorfer
Landschaftsarchitektin
Am Griesbichl 6
82541 Münsing

Münsing, 16.01.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ziel des Bebauungsplanes	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Beurteilung der Umweltbelange	3
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behörden- bzw. Trägerbeteiligung	4
5.	Satzungsbeschluss	6

1. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Breitenbrunn ist die Bereitstellung angemessener Gewerbeflächen essenziell. Die Gemeinde hat im Flächennutzungsplan durch die Darstellung der Gewerbebaufläche im Plangebiet die räumlichen Potentiale für weiterführende Gewerbeflächen aufgezeigt und bauplanungsrechtlich vorbereitet.

Der Gemeinde Breitenbrunn wurde der Wunsch eines ortsansässigen Unternehmens vorgetragen, 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 konnte, wurde die im FNP dargestellte Gewerbebaufläche planerisch umgesetzt, um den ortsansässigen Unternehmer am Ort zu halten.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenbrunn hat am 04.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Meilenäcker II“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf fand durch Auslegung vom 05.03.2020 – 17.04.2020 im Rathaus Breitenbrunn / in der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffenhofen statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde parallel vom 05.03.2020 – 17.04.2020 durchgeführt.

Das weitere Verfahren wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Meilenäcker II“, der Begründung sowie dem Umweltbericht durchgeführt. Der Beschluss zur Billigung und Auslegung der Unterlagen wurde am 21.07.2020 im Gemeinderat Breitenbrunn gefasst.

Die Unterlagen des Bebauungsplan-Entwurfs lagen in der Zeit vom 24.08.2020 bis 25.09.2020 öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 08.12.2020 durch den Gemeinderat Breitenbrunn.

Der Bebauungsplan konnte aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, eine Flächennutzungsplanänderung wurde nicht erforderlich.

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in den Beratungen der Gremien stattgefunden.

3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

ALTLASTEN

Im Plangebiet befindet sich eine Altauffüllung ungeklärter Herkunft. Die Untersuchung der Altauffüllung (geotechnischen Büros Udo Bosch vom 27. Mai 2014) hat gezeigt, dass keine Gefährdung des Grundwassers vorliegt. Soweit bautechnisch vertretbar ist daher kein Rückbau der Auffüllung zwingend erforderlich.

Die Altauffüllung befindet sich auf Flurstück 787 und somit im privaten Eigentum. Bei Umsetzung der Gewerbefläche liegt der Umgang mit der Altauffüllung in Verantwortung des Eigentümers. Es können keine Ansprüche an die Gemeinde Breitenbrunn gestellt werden.

Das Gutachten kann auf Verlangen bei der Gemeinde Breitenbrunn eingesehen werden.

IMMISSIONSSCHUTZ

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH vom 07.08.2020 mit der Berichts-Nr. C200036 angefertigt, um für die Gewerbegebietsflächen die an der umliegenden, schützenswerten Wohnbebauung zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Das Gutachten ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt und kann auf Verlangen bei der Gemeinde Breitenbrunn eingesehen werden.

UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde, wie gesetzlich gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange / Schutzgüter sowie deren Wechselwirkungen untersucht und dargestellt.

Die Untersuchung der geplanten Baufläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Es bestehen keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen.

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen kommt es durch die geplante Versiegelung beim Schutzgut Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschafts- und Ortsbild, Erholung/Mensch sowie Kultur- und Sachgüter lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.

Im Umweltbericht wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Der erforderliche Ausgleich kann trotz umfangreichen Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden. Der erforderliche Ausgleich wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 517, Gemarkung Bedernau erbracht.

Die Maßnahmenfläche ist im Bestand als intensives Grünland (Fettwiese) genutzt. Künftig wird die Fläche extensiv bewirtschaftet. Ziel ist es ein extensives, artenreiches Grünland (Magerwiese) zu entwickeln. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, es findet keine Düngung oder der Einsatz von Pestiziden mehr statt. Die Fläche wird ein- bis zweimal jährlich ab Mitte Juni gemäht. Das Mahdgut wird abtransportiert.

4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BZW. TRÄGERBETEILIGUNG

Die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Das Bauleitplanverfahren dient der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

Eine detaillierte Zusammenstellung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf einschließlich Abwägung im Gemeinderat ist dem Abwägungsvorschlag zum Vorwurf vom 21.07.2020 zu entnehmen.

Die Abwägung zum Vorentwurf wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Breitenbrunn am 21.07.2020 durchgeführt.

4.1 Private Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB

Von privater Seite wurde von einem Nachbarn die Frage nach Grunderwerb im Plangebiet vorgebracht. Da sich das Plangebiet nicht im Eigentum der Gemeinde Breitenbrunn befindet, kann die Gemeinde keine Grundstücke veräußern.

4.2 Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden außer den nachstehend im Einzelnen aufgeführten Punkte verschiedene planungstechnische und planungsrechtliche Hinweise gegeben, welche die grundsätzlichen Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellten und in der Mehrzahl der Fälle in der Neufassung des Bebauungsplans redaktionell in die Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet wurden.

Seitens des Landratsamtes Unterallgäu, SG Wasserrecht wurden Punkte zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung vorgebracht, welche in die Planung eingearbeitet wurden.

Seitens des Landratsamtes Unterallgäu, SG Bodenschutz sowie vom Wasserwirtschaftsamt Kempten wurden Hinweise und Vorgaben zu der im Plangebiet vorhandenen Altablagelung gemacht. Die Vorgaben zur Abarbeitung der Altlastenproblematik wurden in die Festsetzungen aufgenommen.

Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Kempten sowie vom Landratsamt Unterallgäu, SG Straßenverkehr wurden Vorgaben bzgl. der Anbauverbotszone entlang der dem Plangebiet angrenzenden Staatsstraße sowie zur Gestaltung der Zufahrt zum Plangebiet gegeben. Die sich daraus ergebenden Forderungen konnten mit den Behörden geklärt werden und sind in die Planung eingearbeitet worden.

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan gefordert, das Emissionskontingente für die geplante Gewerbenutzung festlegt. Dieses Gutachten wurde von der Firma igi Consult GmbH erstellt, die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplan Unterlagen eingearbeitet.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wurden neben der Altlastenproblematik auch Hinweise zur Siedlungsentwässerung sowie zu Hochwassergefahr gegeben, die in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen wurden.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurden Anregungen und Vorgaben bzgl. der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemacht, die nach Abstimmung zwischen Fachplaner und Behörde in die Planung entsprechend eingearbeitet wurden. Des Weiteren wurde der Kompensationsfaktor für den zu erbringenden Ausgleich von 0,3 auf 0,5 erhöht. Der erforderliche Ausgleich konnte mit der Behörde abgestimmt und festgelegt werden.

Seitens der IHK Schwaben wurden Hinweise zu Lärmkonflikten zwischen vorhandener Wohnbebauung und geplanter Gewerbenutzung gegeben. Durch die Erstellung des schalltechnischen Gutachtens und die Übernahme der Ergebnisse in den Bebauungsplan konnten diese Bedenken ausgeräumt werden.

4.3 Anregungen im der Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Eine detaillierte Zusammenstellung der im Rahmen der Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf einschließlich Ab-

wägung im Gemeinderat ist dem Abwägungsvorschlag zum Entwurf vom 08.12.2020 zu entnehmen.

Die Abwägung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Breitenbrunn am 08.12.2020 durchgeführt.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB ein.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden außer den nachstehend im Einzelnen aufgeführten Punkte verschiedene planungstechnische und planungsrechtliche Hinweise gegeben, welche die grundsätzlichen Planungsaussagen jedoch nicht in Frage stellten und die lediglich als redaktionelle Änderungen in der Begründung, bei den Hinweisen und im Umweltbericht eingearbeitet wurden.

Seitens des Landratsamtes Unterallgäu, FB Immissionsschutz wurde nochmals darauf hingewiesen, dass Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten oftmals zu Lärmkonflikten führen, weshalb darauf verzichtet werden sollte. Da es sich bei der geplanten Gewerbenutzung um eine Aussiedlung eines ansässigen Tiefbaubetriebes handelt, ist eine Betriebsleiterwohnung Vorort für den Betrieb unerlässlich, weshalb die Gemeinde an der Festsetzung wie geplant festhält. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde ein Hinweis bzgl. passiver Schallschutzmaßnahmen ergänzt.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Landratsamt Unterallgäu, SG Bauwesen wurden Vorgaben und Hinweise bzgl. der Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahme sowie dem Eigentümerstatus dieser gemacht. Diese konnten durch den Fachplaner mit der Behörde geklärt werden. Für die Ausgleichsfläche wurde eine dingliche Sicherung (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) im Grundbuch zu Gunsten des Freistaats Bayern eingetragen.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Meilenäcker II“ wurde vom Gemeinderat Breitenbrunn am 08.12.2020 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan „Meilenäcker II“ trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am _____ in Kraft. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.