

Günzburg, 9. September 2024, Az. 6102

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange
an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
„Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ im Ortsteil Scheppach
durch die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach**

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

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 06.05.2024**

Die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Einzelhäusern mit maximal 2 Wohneinheiten geschaffen werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf ist derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach, der im fraglichen Bereich im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen, den Naturpark Augsburg Westliche Wälder, teilweise das Landschaftsschutzgebiet Augsburg Westliche Wälder, ein landwirtschaftliches Vorbehaltsgebiet und eine Sukzessionsfläche vorsieht, entwickelt. Lediglich für den bereits im Westen bebauten Bereich ist bislang eine Wohnbaufläche dargestellt. Enthalten ist das geplante Wohngebiet jedoch in der im Parallelverfahren anhängigen Flächennutzungsplanänderung. Der Bebauungsplan wäre nach Abschluss des Änderungsverfahrens als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Die Situation vor Ort zeigt mit dem Feldweg Flurnummer 1055, Gemarkung Scheppach, eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Gebiet und angrenzendem Naturraum auf. Das Ende der Siedlungsflächen wird angesichts der vorhandenen Topographie – wie die angefügten Fotos eindrücklich zeigen – natürlich begrenzt. Die Siedlungsflächen wirken daher bereits im heutigen Zustand natürlich geschlossen. Die Schaffung von Bauland an dieser Fläche wäre mit einem erheblichen Eingriff in die Naturlandschaft verbunden und ist aus ortsplanerischer Sicht nicht zu befürworten.





Blick von Westen



Blick von Osten

Im vorhandenen Baugebiet "Allerheiligenstraße" sind derzeit mehr als 50 % der Baulandflächen ungenutzt, so dass kein Bedarf bestehen kann, noch weitere Baulandflächen an dieser Stelle zu schaffen, zumal eine bauliche Erweiterung nach Osten in Bezug auf die tatsächliche Situation eine fingerförmige Siedlungsentwicklung darstellen würde, die aus ortsplanerischer Sicht nicht zu befürworten ist.

In der Begründung fehlen Angaben zu den Eigentumsverhältnissen der zu überplanenden Grundstücke. Aus ortsplanerischer Sicht ist eine Planung abzulehnen, wenn sich die betreffenden Grundstücke nicht im Besitz der Gemeinde befinden. Eine entsprechende Umsetzung der Bebauung kann nur sichergestellt werden, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Flächen ist und die Bebauung mit Hilfe von Bauzwang und Rückgabeverpflichtung festgelegt ist.

Es fehlt darüber hinaus die Begründung zum Planungserfordernis für die Einbeziehung des westlichen Bestandsgebäudes in den Geltungsbereich und die Ausweitung der Baufläche nach Norden, die noch ein weiteres Gebäude in zweiter Reihe ermöglichen würde, ohne Ortsrandeingrünung.

Es fehlt der Umweltbericht.

Der Vollständigkeit halber wird noch auf folgende Punkte eingegangen, die im Hinblick auf eine vollständige Bauleitplanung fehlen:

- Art der baulichen Nutzung: Es fehlt die Begründung, warum die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Nutzungen ausgeschlossen werden.
- Die zulässige Kniestockhöhe stellt in Verbindung mit der zulässigen steilen Dachneigung einen Widerspruch zu der Festsetzung der Geschossigkeit dar, wonach nur ein Vollgeschoss im Plangebiet zulässig sein soll.
- Angesichts der vorhandenen Topografie wären Höhenlinien in der Planzeichnung darzustellen.
- Im Hinblick auf einen harmonischen Übergang der Bebauung in die umgebende Landschaft wäre auch nach Norden eine Ortsrandeingrünung vorzusehen.
- Die Baugrenze ist in der Planzeichnung nicht entsprechend der Planzeichenverordnung und der Darstellung in der Zeichenerklärung dargestellt.
- Die Straßenbegrenzungslinie fehlt.
- Das in der Zeichenerklärung aufgeführte Planzeichen für „zu pflanzende Bäume“ findet in der Planzeichnung keine Anwendung. Das in der Planzeichnung in zwei unterschiedlichen Arten für Bäume verwendete Zeichen ist wiederum nicht in der Zeichenerklärung aufgeführt.
- Für die Angabe der Höhen ist die zwischenzeitlich gültige Maßbezeichnung m NHN zu verwenden. Am 30.06.2017 wurde in Bayern das amtliche Höhensystem auf das neue amtliche Höhenbezugs-system „Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)“ umgestellt. Damit ist das alte, noch weit verbreitete Höhenbezugs-system DHHN 12 (NN-Höhen) nicht mehr gültig.
- Die Festsetzung von landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich ist nicht nachvollziehbar und außerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Eine Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen wäre nur bei entsprechender städtebaulicher Begründung möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wäre dann entsprechend zu erweitern.
- Die Ausgleichsfläche im Norden wird nur als Hinweis aufgeführt. Die Ausgleichsfläche ist festzusetzen und als Geltungsbereich zu kennzeichnen.
- Da eine farbige Plandarstellung gewählt wurde, empfehlen wir, auch die Fläche des Allgemeinen Wohngebiets entsprechend der Planzeichenverordnung farbig (Rot mittel) darzustellen.
- Die Verwendung einer Nutzungsschablone in der Planzeichnung ist nicht zwingend erforderlich, soweit für den gesamten Geltungsbereich die gleichen Festsetzungen zutreffen. Wird eine Nutzungsschablone verwendet, ist diese den Bauflächen mit Verbindungslinie eindeutig zuzuordnen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Bezüglich der grundsätzlichen Beurteilung einer Erweiterung der Bauflächen nördlich der Allerheiligenstraße in Richtung Osten wird auf die naturschutzfachliche Stellungnahme im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus

naturschutzfachlicher Sicht die dortige Ortsbebauung nicht in Richtung Osten zu erweitern und die bestehende Baugrenze als Ortsrand beizubehalten ist.

Die Einbeziehung und Erweiterung der Baugrenze des bereits bebauten Grundstückes auf dem Grundstück Flurnummer 1039, Gemarkung Scheppach, in den Geltungsbereich dieser Planung ist naturschutzfachlich ebenfalls nicht nachzuvollziehen und negativ zu bewerten. Hierdurch wäre die Errichtung eines weiteren Gebäudes in zweiter Reihe in diesem landschaftlich sensiblen Gebiet (ansteigender Hang) möglich. Derzeit ist entlang der Nordseite der Allerheiligenstraße, soweit dort bereits eine Bebauung vorhanden ist, nur eine einzeilige Bebauung vorhanden. Dies ist weiterhin beizubehalten und nicht in Richtung Norden zu erweitern. Hier ist die Anlage und Entwicklung einer der örtlichen Situation angemessenen Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Laubgehölzen und Obstbäumen von besonderer Bedeutung und keinesfalls durch eine Bebauung in sogenannter zweiter Reihe zu beeinträchtigen.

Es wird seitens der unteren Naturschutzbehörde noch auf folgende Punkte hingewiesen:

- Für die vorliegende Planung wurde kein Umweltbericht erstellt. Dieser ist im weiteren Verfahren beizubringen.
- Es fehlen Aussagen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie Auswirkungen dieses Vorhabens auf den Artenschutz in den eingereichten Planunterlagen.
- Die Grenzen des überplanten Teilbereiches des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg Westliche Wälder“ sind nicht dargestellt. Diese sind in der Planzeichnung darzustellen. Es fehlen in der Begründung auch Aussagen, wie mit diesem Bereich im Hinblick auf eine Erschließung sowie rechtlich umgegangen werden soll.
- Eine in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „T-Linie“ umgrenzte Fläche ist lediglich als „Hinweis: mögliche Ausgleichsfläche“ aufgenommen. Jegliche näheren Erläuterungen zum Ausgangszustand, Entwicklungsziel und rechtlichen Sicherung der Ausgleichsfläche fehlen.
- Die Plandarstellung und die in der Legende verwendeten Planzeichen sind z.B. für „zu pflanzende Bäume“ nicht schlüssig. Zu erhaltende Bäume sind in der Legende nicht dargestellt.
- Die Ausführungen unter § 6 der Satzung bezüglich einer Bepflanzung sind aus naturschutzfachlicher Sicht keinesfalls klar und eindeutig bzw. entsprechen nicht der planerischen Darstellung. Eine Ortsrandeingrünung in Richtung Norden fehlt. Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich auch bei einer Ortsrandeingrünung gebietsheimische Laubgehölze des Vorkommensgebietes „6.1 Alpenvorland, Tertiäres Hügelland, Schotterplatten“ zu verwenden sind.
- Auswirkungen bzw. die Realisierbarkeit der in der Planzeichnung dargestellten „Mulden-Rigole“ auf bestehende Bäume entlang der Allerheiligenstraße, die dortige Böschung oder eine Ortsrandeingrünung werden nicht betrachtet und sind unklar.
- Aufgrund der bestehenden Höhenunterschiede/Hangneigungen wäre eine Bebauung und Erschließung dieser Fläche mit massiven Eingriffen in das Gelände verbunden. Hierzu erfolgte ebenfalls keine Würdigung und es fehlen entsprechende Aussagen in den eingereichten Planunterlagen.
- Aussagen bezüglich der Zulässigkeit/Gestaltung einer Einfriedung wurden nicht getroffen.

Es wird nochmals betont, dass eine Erweiterung der Bauflächen nördlich des Allerheiligenweges aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu befürworten ist und abgelehnt wird.

Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

Wasserrecht und Bodenschutz

Von der Planung werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen

Nach dem Beschluss des Bayerischen 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 § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) - sog. 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 Bayerisches Wassergesetz (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.

Dass im weiteren Planungsschritt ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt werden soll, wird daher begrüßt.

Als Hinweis sollte in die Bebauungsplansatzung aufgenommen werden, dass unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden sind.

Ergänzende Hinweise:

- 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. 16d BauGB).
- Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden. Hierauf ist hinzuweisen.
- 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.

Bodenmanagement

Unabhängig von möglichen Schadstoff-Belastungen wird - auf ausdrücklichen Wunsch des Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayer. Landesamtes für Umwelt - dringend empfohlen, sich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs im Rahmen eines „Bodenmanagementplans“ auseinanderzusetzen. So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

Neuere Erkenntnisse bei anderen Bauvorhaben im Mindeltal haben gezeigt, dass im Landkreis Günzburg die Böden vielerorts mit Arsen geogen vorbelastet sind. Um insb. Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollte bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Überprüfung durch ein Fachbüro erfolgen (vgl. Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz http://www.lfu.bayern.de/boden/geogene_belastungen/arsen_geogen/index.htm).

Ggf. kann das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hierzu Hilfeleistung geben.

Falls die Problematik bestätigt wird, sollte möglichst frühzeitig ein Konzept zur Vermeidung von Aushub, notfalls zur Verwertung solcher Böden erstellt werden oder aber auf die Bebauung verzichtet werden.

Arbeitshilfen:

- Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden (LfU) 2014
[https://www.bestellen.bayern.de/application/applstar-ter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL\(artdtl.htm,APGxNODENR:276767,AARTxNR:lfu_bod_00103,AARTxNODENR:336085,USERxBO-DYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x\)=X](https://www.bestellen.bayern.de/application/applstar-ter?APPL=eshop&DIR=eshop&ACTIONxSETVAL(artdtl.htm,APGxNODENR:276767,AARTxNR:lfu_bod_00103,AARTxNODENR:336085,USERxBO-DYURL:artdtl.htm,KATALOG:StMUG,AKATxNAME:StMUG,ALLE:x)=X)
- "Umgang mit humusreichem und organischem Material" (LfU) 2016
<https://www.lbb-bayern.de/fileadmin/merkblaetter/201604-LfU-Merkblatt-Entsorgung-humusreiches-Bodenmaterial.pdf>

Verkehrswesen

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Günzburg ist von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach nicht berührt.

Abwehrender Brandschutz

Mit dem Bebauungsplan besteht seitens des abwehrenden Brandschutzes grundsätzlich Einverständnis.

Die Brandschutzdienststelle bittet, folgende Punkte in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen:

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018, sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten.

Sonstiges

Auf der Planzeichnung ist unter Buchstabe a) der Verfahrensvermerke die vollständige Bezeichnung des Bebauungsplans aufzuführen.

Der Bebauungsplan wird von der Gemeinde nicht festgestellt und muss nicht vom Landratsamt Günzburg genehmigt werden. Die Verfahrensvermerke f) bis h) auf der Planzeichnung sind entsprechend zu überarbeiten.

Die in der Präambel am Beginn der Satzung aufgeführten Vorschriften entsprechen nicht dem aktuellen Rechtsstand.

Das Titelblatt der geotechnischen Stellungnahme vom 06.05.2024 bezieht sich auf ein anderes Vorhaben und ist entsprechend zu überarbeiten.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 06.05.2024**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
„Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ im Ortsteil Scheppach
durch die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 9. September 2024

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Günzburg, 9. September 2024, Az. 6100

**Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange
an der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ im Ortsteil Scheppach
durch die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach**

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

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 06.05.2024**

Der Marktgemeinderat Jettingen-Scheppach hat die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Allerheiligenstraße – Erweiterung und Änderung“ im Ortsteil Scheppach beschlossen. Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen nördlich der Allerheiligenstraße soll die beidseitige Straßendorfbebauung in Richtung Allerheiligen ergänzt und endgültig abgeschlossen werden.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Die Situation vor Ort zeigt mit dem Feldweg Flurnummer 1055, Gemarkung Scheppach, eine klare Abgrenzung zwischen bebautem Gebiet und angrenzendem Naturraum auf. Das Ende der Siedlungsflächen wird angesichts der vorhandenen Topographie – wie die angefügten Fotos eindrücklich zeigen – natürlich begrenzt. Die Siedlungsflächen wirken daher bereits im heutigen Zustand natürlich geschlossen. Die Schaffung von Bauland an dieser Fläche wäre mit einem erheblichen Eingriff in die Naturlandschaft verbunden und ist aus ortsplanerischer Sicht nicht zu befürworten.





Blick von Westen



Blick von Osten

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Wie bereits ausgeführt, ist die städtebauliche Ordnung bereits durch den Naturraum vorgegeben. Darüber hinaus ist die Notwendigkeit dieser Flächenausweisung zu hinterfragen angesichts der Tatsache, dass ein großer Teil der entlang der Allerheiligenstraße dargestellten Wohnbauflächen bislang baulich ungenutzt sind, im Übrigen auch die Flächen auf den Flurstücken 1426 und 1427 der Gemarkung Scheppach. In der Begründung zum Flächennutzungsplan sind keine Aussagen zum Flächenbedarf enthalten.

Bislang fehlt ein Umweltbericht, der im weiteren Verfahren zu ergänzen wäre. Aus ortsplanerischer Sicht ist nicht vorstellbar, dass bei begründetem Nachweis des Flächenbedarfs keine besser geeigneten Flächen im Gemeindegebiet vorhanden sind, um Flächen für zwei Wohngebäude auszuweisen.

Die in der Begründung aufgeführten Sachverhalte zur Bauweise und zum Bestandsgebäude auf Grundstück Flurnummer 1039, Gemarkung Scheppach, sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht relevant.

In der Planzeichnung kann auf die Schraffur des Änderungsbereiches verzichtet werden, da dieser durch die Umgrenzung des Geltungsbereiches gekennzeichnet ist. Die Darstellung der in der Zeichenerklärung aufgeführten Planzeichen sind mit der Planzeichnung abzugleichen bzw. zu ergänzen, z. B. ist in der Zeichenerklärung noch das Planzeichen für die Grenze des Landschaftsschutzgebietes aufzuführen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die südliche Teilfläche der geplanten Erweiterungsfläche entlang der Allerheiligenstraße befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg Westliche Wälder“, ebenso wie die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche südlich der Allerheiligenstraße auf den Grundstücken Flurnummern 1426, 1427, Gemarkung Scheppach.

Hierzu ist anzumerken, dass diese Teilfläche bereits in dem vormaligen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 und damit vor Ausweisung des Naturparks und Landschaftsschutzgebietes „Augsburg Westliche Wälder“ von 1988 entsprechend ausgewiesen wurde.

Die aktuell als Grünland genutzte Erweiterungsfläche ist insgesamt bewegt und steigt in Richtung Norden an. Im westlichen Bereich fällt das Grundstück nach Westen ab, im östlichen Bereich fällt es wiederum nach Osten hin ab. Entlang der Allerheiligenstraße ist eine Böschung mit Einzelbäumen vorhanden. Im Bereich nördlich der Allerheiligenstraße sind derzeit noch mehrere unbebaute Grundstücke vorhanden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die spornartige Bebauung entlang der Allerheiligenstraße nicht weiter in Richtung Osten zu erweitern. Dieser landschaftlich und ökologisch wertvolle Bereich im Umfeld des Talbachtals und von Allerheiligen ist von einer weiteren baulichen Entwicklung freizuhalten.

Es handelt sich um ein im Regionalplan ausgewiesenes Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 112 „Wälder und Talräume im Naturpark Augsburg Westliche Wälder“. Diese Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete im Regionalplan sind von einer baulichen Entwicklung freizuhalten. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung als möglichst naturnahes Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und die Ziele des Biotop- und Artenschutzes. Gerade dieser Bereich mit dem Talbachtal und seinen begleitenden Ufersäumen, Feucht- und Nasswiesen sowie den Hecken- und Rankenstrukturen, Feldgehölzen und teilweise artenreichen Grünlandflächen im Bereich der nördlich hieran anschließenden Hangflächen, ist besonders wertvoll und von großer Bedeutung für die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Mit einer weiteren baulichen Entwicklung wären erhebliche Eingriffe in das bestehende Gelände und damit auch das Landschaftsbild durch umfangreiche Aufschüttungen/Abgrabungen/Befestigungsmaßnahmen verbunden.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung einer Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg Westliche Wälder“ ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht weiter zu verfolgen. Das naturschutzfachliche Einvernehmen zur Erteilung des naturschutzrechtlichen Einvernehmens für eine bauliche Entwicklung im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg Westliche Wälder“ kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Immissionsschutz

Gegen die geplante Flächennutzungsplanänderung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwände.

Wasserrecht und Bodenschutz

Aus Sicht der unteren Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde werden gegen das Planungsvorhaben keine Einwände erhoben.

Von dem Vorhaben werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wasserschutzgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Verkehrswesen

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Günzburg ist von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.

Abwehrender Brandschutz

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes besteht mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung Einverständnis.

Sonstiges

Unter Buchstabe a) der Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung ist die vollständige Bezeichnung der Flächennutzungsplanänderung „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ aufzuführen.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 06.05.2024**

**Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich
„Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ im Ortsteil Scheppach
durch die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 9. September 2024

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.
