

Günzburg, 16. Januar 2025, Az. 6100

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

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

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 01.10.2024**

Die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach beabsichtigt, auf einem etwa 2,92 ha großen Areal am südöstlichen Ortsrand von Freihalden neue Wohnbauflächen zu entwickeln und hierfür den Bebauungsplan „Oberfeld II“ aufzustellen.

Nachdem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan das Bebauungsplangebiet lediglich ca. zur Hälfte als Wohnbaufläche bereits dargestellt ist, hat die Gemeinde die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Geplant ist eine Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung Südwesten um ca. 1,41 ha, um damit den planungsrechtlichen Weg für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Oberfeld II“ zu ebnen.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wie folgt Stellung:

Ortsplanung/Städtebau

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bauflächen-
ausweisungen sollen demnach nicht über den Bedarf hinaus vorgenommen werden. Nach dem Landes-
entwicklungsprogramm sind zudem auch die vorhandenen innerörtlichen Flächen und die Bausubstanz
in der Planung zu berücksichtigen.

Aus ortsplanerischer Sicht entspricht die Anordnung der Wohnbauflächen zwar einer harmonischen und
arrondierenden Fortentwicklung der Siedlungsstruktur, allerdings bestehen Bedenken hinsichtlich der
Größe der vorgenommenen Ausweisung weiterer Wohnbauflächen.

Um den im Planungszeitraum benötigten Bedarf (10 bis 15 Jahre) an Bauflächen festzustellen, bedarf
es deshalb auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung einer Bauflächenbedarfsberech-
nung, die in die Begründung aufzunehmen ist.



Die gestiegenen Finanzierungskosten, enorm gestiegenen Baupreise und gestiegene Energiepreise werden sich auf die Baukonjunktur der nächsten Jahre und damit auf die bauliche Ausnutzung des Baugebietes auswirken. Dies ist bei der Ermittlung des Flächenbedarfes zu berücksichtigen.

Unter Ziffer 3.1 der Begründung werden unter der Überschrift „Wohnbauliche Entwicklung / Bevölkerungsentwicklung / Flächenbedarf“ Berechnungen zur Entwicklung der Bevölkerungsstruktur angestellt, die zahlenmäßige Unstimmigkeiten aufweisen. Es ist nicht nachvollziehbar, wie unter der Annahme einer jährlichen Steigerung der Bevölkerungsentwicklung von 0,56% bis 2041 10,6% Bevölkerungswachstum erzielt werden kann.

Grund und Boden ist ein unvermehrbares Gut, deshalb gilt es bei der Überlegung über die Ausweisung weiterer Bauflächen sorgsam mit diesem kostbaren Gut umzugehen. Von dem Ziel des Bayerischen Landesplanungsgesetzes bis zum Jahr 2030 nur noch 5 ha pro Tag zu verbrauchen sind wir in Bayern bei einem derzeitigen Flächenverbrauch von 12,4 Hektar pro Tag weit entfernt. Die Differenz macht deutlich, wie wichtig es ist eine sorgsame Bodenpolitik zu betreiben, die strategisch und langfristig angelegt ist. Um Flächen zu sparen und zur Stärkung der Ortskerne sollten zur Deckung von Baunachfragen vorrangig innerörtliche Potentiale genutzt und entwickelt und auf die Ausweisung von neuen Bauflächen auf der „Grünen Wiese“ möglichst verzichtet werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Hilfreich dabei ist eine langfristig angelegte, intensive und vorausschauende Bodenpolitik. Beim Bayerischen Landesamt für Umweltschutz ist hierzu ein kostenloses EDV-Programm (Flächenmanagement) erhältlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass neue Wohngebiete Geld kosten - Straßen müssen gebaut, Grünflächen angelegt, Abwasserkanäle und Stromleitungen verlegt werden. Aber auch auf lange Sicht belasten neu erschlossene Baugebiete die Haushalte der Gemeinde. Bei der Ausweisung neuer Wohnflächen ist nicht zu vergessen, dass durch die Steigerung der Bevölkerungszahl ein zusätzlicher Bedarf an zentralen Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Möglichkeiten der Nahversorgung, Angebot an Ärzten etc. die Folge sein kann. Dies muss bei der Entscheidung über die Größe der auszuweisenden Wohnbauflächen berücksichtigt werden. Es lohnt sich innerörtliche Potentiale zu nutzen!

Immissionsschutz

Im Nordwesten bzw. im Südwesten des Plangebietes befinden sich auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 360 und 366 der Gemarkung Freihalden jeweils eine landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich. Die geplanten Wohnbauflächen rücken näher an die bestehenden Landwirtschaften heran.

Dies bedeutet, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Allgemeinen folgendes gilt:

- In der Bauleitplanung sollte aus Gründen der planerischen Vorsorge entsprechend den innenministeriellen Schreiben IMS vom 10.06.1996 und 25.03.1997, Gz. IIB5-4641.0-001/94, zur Berücksichtigung von Immissionsschutzbelangen im Bauplanungsrecht weiterhin ein Abstand von 120 m zwischen Rinderhaltungsbetrieben (hier sind Aussiedlerstandorte gemeint) und der nächsten Wohnbebauung angestrebt werden.
- Bei der Errichtung von Fahrsiloplanlagen sollte aufgrund vorliegender Erhebungen bzw. Erfahrungen ein Mindestabstand von 25 m gegenüber Wohnbebauung in einem Dorfgebiet und von 50 m gegenüber Wohnnutzung in einem Wohngebiet eingehalten werden.

Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück Fl.-Nr. 366, Gemarkung Freihalden, hat Bestandschutz und damit möglicherweise einen gewissen Abwehranspruch gegen die neuen, heranrückenden Immissionsorte, wie dies Wohngebäude in einem Allgemeinen Wohngebiet darstellen, da vorliegend der vorgenannte Abstand von 120 m unterschritten wird. Nähere Angaben zur Tierhaltung sind nicht bekannt, weder in der Begründung noch in Umweltbericht sind Aussagen hierzu enthalten.

Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück Fl.-Nr. 360, Gemarkung Freihalden, genießt ebenfalls Bestandsschutz. Der Abstand von 120 m vom nächstgelegenen bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude zum geplanten Wohngebiet wird augenscheinlich eingehalten. Über den Umfang und die Art der Tierhaltung ist nichts Näheres bekannt, da auch hierzu Aussagen in der Begründung bzw. im Umweltbericht vermisst werden.

Insofern sind weitergehende immissionsschutzfachliche Aussagen aufgrund von mangelnden Detailinformationen diesbezüglich nicht möglich.

Es ist daher im weiteren Verfahren das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach zu beteiligen und es sind nähere Informationen zu den landwirtschaftlichen Betrieben und deren evtl. Entwicklungsabsichten einzuholen.

Die Fl.-Nr. 360 betreffend wurde bereits 2015 anhand einer Bauvoranfrage ein Erweiterungswille kundgetan, das Vorhaben jedoch nicht weiterverfolgt. Das Grundstück Fl.-Nr. 360 grenzt fast direkt an das Plangebiet an. Eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes kann dann nicht mehr in Richtung Norden zum Wohngebiet hin erfolgen, sondern ausschließlich östlich oder südlich der bestehenden Hofstelle.

Beide Betriebe liegen in Hauptwindrichtung zum geplanten Wohngebiet.

In der Begründung bzw. im Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ist auf die Belange des Immissionsschutzes einzugehen.

Wegen der vorgenannten Abstandsunterschreitung werden gegen die angedachte Planung aus immissionsschutzfachlicher Sicht vorsorglich Bedenken erhoben.

Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die geplante Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Südwesten von Freihalden grundsätzlich denkbar.

Voraussetzung ist jedoch eine dem tatsächlichen Bedarf angepasste, sukzessive Entwicklung der Bauflächen.

Die überplanten Grundstücke werden aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“, jedoch sind keine Biotop- oder Schutzgebiete betroffen. Daneben grenzen die geplanten Wohnbauflächen an bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene bzw. rechtsverbindliche Wohnbaugebiete an. Durch die zusätzliche Wohnbauflächenausweisung entsteht keine fingerförmige Erweiterung des Wohnraums in den Außenbereich. Die Bebauung verbindet die bereits bestehenden Wohngebiete in arrondierender Weise, so dass hier keine Problematik von Seiten des Landschaftsschutzes besteht.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kommt der planerischen/textlichen Ausarbeitung einer qualifizierten Ortsrandeingrünung entlang der neuen Ortsgrenzen eine besondere Bedeutung zu. Zudem sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten von Feldbrütern zu prüfen und es ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuarbeiten.

Wasserrecht und Bodenschutz

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

Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Mit den Ausführungen des Umweltberichts besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.

Verkehrswesen

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg ist von der geplanten Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

Abwehrender Brandschutz

Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes besteht mit dem Planungsvorhaben Einverständnis.

Sonstiges

Es wird angenommen, dass die Planzeichnung im M 1:5000 gefertigt wurde. Dementsprechend ist die Maßstabsangabe richtigzustellen.

In der Planlegende ist bei der Erläuterung des Planzeichens „Wohnbauflächen“ das im Plan verwendete Kürzel „W in einem Kreis“ zu ergänzen.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 01.10.2024 -**

**Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Oberfeld“
im Ortsteil Freihalden durch die Marktgemeinde Jettingen-Scheppach**

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 16. Januar 2025

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.
