LANDKREIS GÜNZBURG

Günzburg, 13. Dezember 2024, Az. 6100

Bauleitplanung;
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange an der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Flurnummer 186 und Teilflurnummer 188“, durch die Gemeinde Landensberg

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

Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg
zum Vorentwurf vom 11.09.2024

Die Gemeinde Landensberg hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Flurnummer 186 und Teilflurnummer 188“ beschlossen. Die Gemeinde Landensberg beabsichtigt mit dieser Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes einem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit zu geben, seine Betriebsflächen zu erweitern und die ausgewiesene Fläche zum Wohnen zu nutzen.

Das Landratsamt Günzburg nimmt zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung:

Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung

Mit der Planung besteht aus ortsplanerischer Sicht grundsätzlich Einverständnis, sofern das Planungserfordernis gegeben ist.

Grund und Boden ist eine begrenzte Ressource, weshalb gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches hiermit sparsam und schonend umgegangen werden muss. Vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind vorrangig innerörtliche Potentiale zu nutzen. Diesbezüglich sind die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine mögliche Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu prüfen. Auch wenn aus städtebaulichen Gründen für die Entwicklung des Ortes ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen sind, gilt es die Neuausweisung von Bauflächen zur Vermeidung weiterer Flächenversiegelung auf ein erforderliches Maß zu reduzieren.

Neben der Untersuchung möglicher Entwicklungsflächen ist in der Begründung nachzuweisen, dass weitere Bauflächen benötigt werden (Planungserfordernis). Bislang stellen die Ausführungen in der Begründung lediglich auf die Notwendigkeit gewerblicher Flächen ab. In gemischten Bauflächen jedoch sind neben den nicht wesentlichen störenden Gewerbebetrieben, auch Wohngebäude und andere Nutzungen zulässig. Die Rechtfertigung der Notwendigkeit der weiteren Nutzungen, die innerhalb einer gemischten Baufläche zulässig sind, fehlt bislang. Die Notwendigkeit dieser Nutzungen ist in der Begründung nachzuweisen und entsprechend zu belegen. Dabei ist einzubeziehen, dass westlich des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits eine Wohnbaufläche ausgewiesen ist, bislang

jedoch wurde davon nicht Gebrauch gemacht. Bei der Bilanzierung der notwendigen Flächenausweisung ist daher auch in Erwägung zu ziehen, diese Wohnflächen, die durch die antragsgegenständliche Ausweisung von gemischten Bauflächen entbehrlich werden, zurückzunehmen.

Bei der Benennung der Planungsziele wird in Ziffer 1 der Begründung die Notwendigkeit der Schaffung von Gewerbeflächen für den ortsansässigen Elektrobetrieb in den Vordergrund gestellt, während die Schaffung von Flächen zu Wohnzwecken in den Hintergrund gerät. Es wird deshalb vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Durchmischung der Nutzungen, d.h. ein gleichberechtigtes Miteinander von Wohnen, Gewerbe und ggf. landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzungen in der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden muss.

In der Begründung wird unter Ziffer 2.3.1 „Topografie“ das Plangebiet als überwiegend eben beschrieben. Laut den Darstellungen der Höhenlinien und den Messungen im Bayernatlas weist das Grundstück jedoch ein Gefälle in Nord-Süd-Richtung auf. Dies ist zu überprüfen.

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung fehlt die Darstellung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle, die gemäß Ziffer 2.3.1 der Begründung bestehen bleibt.

Aus ortsplanerischer Sicht wird der Umfang des Umweltberichtes in Bezug auf die Untersuchung der Planungsalternativen nicht für ausreichend erachtet. Die untersuchten alternativen Standorte sind zu benennen und hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung, Größe, Lagequalität, Verkehrsanbindung, technische Infrastruktur, Verträglichkeit für das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Naturhaushalt und Wasserhaushalt zu untersuchen.

Auch wenn die Nennung der Firmenbezeichnung datenschutzrechtlich unbedenklich ist, ist sie für die Flächenausweisung nicht relevant, weshalb die Bezeichnung „Firma Gah Elektro-Energietechnik“ in der Begründung entfallen sollte.

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Flächen sind bisher im aktuellen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und liegen im Naturpark Augsburg Westliche Wälder. Es sind anderweitig keine Biotope oder Schutzgebiete betroffen. Im Süden und Osten grenzen direkt Wohnbauflächen und Flächen für gemischte Nutzung, sowie ein bauliches Ensemble (Denkmalschutz E-7-74-151-1) an.
Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist eine bauliche Entwicklung bei dringendem Bedarf grundsätzlich denkbar, da die neue Baufläche an bereits bestehende Bebauung angrenzt und sich damit in das bestehende Landschaftsbild integrieren lässt. Unter dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie einer Reduzierung der Flächenversieglung ist dies jedoch kritisch zu überprüfen.
Aufgrund der Lage am bisherigen Siedlungsrand und des Übergangs in die Freie Landschaft sowie des bewegten Geländes kommt der Ortsrandeingrünung und der Gestaltung des Übergangs in die Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Die Eingriffsregelung sowie die Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten (Fachbeitrag Artenschutz) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ebenso wie die Grünordnung zu konkretisieren und zu regeln.

Immissionsschutz

Derzeit wird das Plangebiet im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Gegen die Planung bestehen aus Sicht des technischen 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 Wassersicherstellungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.
Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) sind nicht bekannt.

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht seitens der Fachstelle Wasserrecht Einverständnis.

Verkehrswesen

Die untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg ist von der 3. Flächennutzungsplanänderung "Flurnummer 186 und Teilflurnummer 188" Gemeinde Landensberg nicht betroffen.

Abwehrender Brandschutz

Mit der 3. Flächennutzungsplan für den Bereich "Flurnummer 186 und Teilflurnummer 188" Gemeinde Landensberg besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis.

- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg zum Vorentwurf vom 11.09.2024

3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Flurnummer 186 und Teilflurnummer 188“ durch die Gemeinde Landensberg

- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Günzburg, 13. Dezember 2024

Die Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Staatliches Bauamt
Krumbach

Staatliches Bauamt Krumbach
Postfach 1355 • 86371 Krumbach

Hochbau
Straßenbau

1. **OPLA**
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Krumbach, **12.11.2024**
Projektnummer: 24066 Bearbeitung: CN 08.11.2024	S33-4621-zu001/13		☎ 08282/9908-122 🖷 08282/9908-200

Bauleitplanung;
3. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Landensberg;
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatl. Bauamt Krumbach nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	☒ Flächennutzungsplan	☐ mit Landschaftsplan
	☐ Bebauungsplan für das Gebiet ☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs?	☐ ja ☐ nein
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
	☐ Sonstige Satzung	
	☒ Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): **13.12.2024** ☐ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen)	
2.	**Träger öffentlicher Belange**	
	Straßenbauverwaltung:	Staatl. Bauamt Krumbach Nattenhauser Straße 16 86381 Krumbach Tel. 08282/9908-0

Amtssitz
Staatliches Bauamt Krumbach
Postfach 1355 86371 Krumbach
Nattenhauser Str. 16 86381 Krumbach
☎08282/9908-0
🖷Straßenbau 08282/9908-200 🖷Hochbau 08282/9908-300 🖷Schwertransport 08282/9908-201

E-Mail und Internet
poststelle@stbakru.bayern.de
www.stbakru.bayern.de

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.

2.2 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes-, Staats- bzw. Kreisstraße übernommen.

Wir weisen darauf hin, dass das Baugrundstück durch die Immissionen der Kreisstraße GZ 24 vorbelastet ist. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Technische Oberinspektorin

Geschäftszeichen
24-4621.1-166/4

Regierung von Schwaben

Firma
Büro OPLA
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

gemäß ☒ **§ 4 Abs. 1 BauGB** ☐ **§ 4 Abs. 2 BauGB** ☐ **§ 4a Abs. 3 BauGB**

Zum Schreiben vom/Anruf vom	Anlage/n
08. November 2024	

1 ☒ **Flächennutzungsplan** ☒ Änderung: 3.

☐ **Bebauungsplan** ☐ Änderung:

☐ **sonstiges baurechtliches Verfahren**

Nummer/Gebiet:

Gemeinde/Markt/Stadt: Landensberg

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:

Regionalplan Donau-Iller, Gesamtfortschreibung (RP DI - GF)

RP DI - GF B I 2.1 G (3): Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft

2.2 Stellungnahme aus Sicht der

☐ **Landes- und Regionalplanung** ☒ **Landesplanung** ☐ **Regionalplanung**

Nach den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Landensberg, gemischte Bauflächen im Umfang von ca. 1,1 ha im Flächennutzungsplan neu darzustellen.

Das geplante Vorhabengebiet liegt innerhalb eines vorgesehenen Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Donau-Iller (vgl. RP DI - GF B I 2.1 G (3) i.V.m. Raumnutzungskarte). Gemäß RP DI - GF B I 2.1 G (4) kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller wurde am 05.12.2023 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen. Sie ist allerdings derzeit noch nicht in Kraft getreten.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Hinweise 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.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.

Augsburg, 11. Dezember 2024		
Ort, Datum	Unterschrift	SB/in, E-Mail-Adresse

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Krumbach (Schwaben)-Mindelheim

AELF-KM • Jahnstraße 4 • 86381 Krumbach (Schwaben)

E-Mail
OPLA
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-KM-L2.2-4611-28-2-2

Name

Telefon
08282 9007-1400

Krumbach (Schwaben), 19.11.2024

Landensberg - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG gem. 4 (1) BauGB - FNP-Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung:

Wir weisen darauf hin, dass sich nördlich des Plangebiets in der Ortsstraße mehrere aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstellen befinden, auf denen u.a. Rinderhaltung (Stallungen mit Nebenanlagen wie Fahrsilos, Güllegruben und Dunglegen) betrieben wird. Es ist mit entsprechenden Geruchs- und Lärmimmissionen zu rechnen, die zu dulden sind. Zur Prüfung, ob die immissionsschutzrechtlichen Abstände seitens der hier gegenständlichen Planung eingehalten werden, ist unseres Erachtens ein Gutachten notwendig. Die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe dürfen aus unserer Sicht in deren Entwicklung und Fortbestand nicht gefährdet werden.

Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der nördlich und westlich angrenzenden Feldstücke ist ebenfalls mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen. Diese können zeitweise auch in den Nacht- und frühen Morgenstunden auftreten und sind aus unserer Sicht zu dulden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Jahnstraße 4
86381 Krumbach (Schwaben)
Telefon 08282 9007-0
Telefax 08261 9919-4007

Hallstattstraße 1
87719 Mindelheim
Telefon 08261 9919-0
Telefax 08261 9919-4007

poststelle@aelf-km.bayern.de
www.aelf-km.bayern.de

BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

Kreisgruppe Günzburg
Hofgartenweg 14
89312 Günzburg
e-mail: guenzburg@bund-naturschutz.de

Per E-Mail

27.11.2024

Landensberg – Frühzeitige Beteiligung gem. 4 (1) BauGB - FNP-Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der Bauleitplanung.

Auch wenn im vorliegenden Fall auf der betroffenen Fläche keine besonderen naturschutz-/artenschutzfachlichen Belange geltend zu machen sind, stellt sich dennoch die Frage, wann endlich mit dem Flächensparen ernst gemacht wird und der Erhalt landwirtschaftlicher Flächen zur Lebensmittelerzeugung höher bewertet wird als das nicht lebensnotwendige Wachstum von Gewerbebetrieben. In diesem Sinne stehen wir dem Vorhaben ablehnend gegenüber.

Innerhalb eines „Naturparks“ sollten solche Überlegungen erst recht angestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

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

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
CN, Projektnr. 24066	08.11.2024	P-2011-1396-2_S2	13.11.2024

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gde. Landensberg, Lkr. Günzburg: 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Zuständige Gebietsreferenten:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Dr. Judith Berger

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Johann Tolksdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Von Seiten Abt. A, Bau- und Kunstdenkmalpflege, bestehen gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Fl. Nr. 186 und Teilflurnummer 188, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand die Denkmäler:

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-343
beteiligung@blfd.bayern.de

- **E-7-74-151-1,** Das Ensemble umfasst die nördlich des älteren Ortskerns bei der Kirche um 1300 planmäßig angelegte Rodungssiedlung, deren Struktur sich relativ ungestört erhalten hat. Zu beiden Seiten eines etwa 50 Meter breiten Angers reihen sich regelmäßig Flurstreifen der einzelnen Anwesen mit den gleichmäßig giebelständig angeordneten Bauernhäusern des 18./19. Jh. Das in der Achse liegende Wirtshaus gehört zum Ensemble.
- **D-7-74-151-15,** Flurstreifengewanne innerhalb ehem. Dorfettergrenzen, seit um 1300.

Wir bitten daher um grundsätzliche und angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes. Die Denkmäler sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 bis 6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen und im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs-, sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren von denen die Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Da die Denkmalliste jedoch laufend präzisiert und aktualisiert wird, sollte vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplans ein abermaliger Abgleich mit der Denkmalliste erfolgen. Tagesaktuell kann die Denkmalliste über die Homepage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de), Denkmalliste online, Bayerischer Denkmalatlas, abgerufen werden.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Mit dem bestehenden Hinweis zur Meldepflicht von Bodenfunden gem. Art. 8 BayDSchG sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.
Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.