

Land: Freistaat Bayern
Landkreis: Günzburg
Gemeinde: Stadt Burgau

3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nußlacherhof 4“

Vorentwurf vom 21.11.2023
Entwurf vom
Stand vom

Stadt Burgau
vertreten durch
1. Bürgermeister Martin Brenner
Gerichtsweg 9
89331 Burgau

Verfasser:

Dipl. Ing. (FH) Birgit Möhle- Berchtenbreiter
Kappelbuck 26
86720 Grosselfingen-Nördlingen
T: 0171-9751125

Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing
Landschaftsplanung
Stettiner Ring 18
86405 Meitingen
T: 0176-70566887

Begründung

1. Anlass und Ziel der 3. Flächennutzungsplanänderung

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Nußlacherhof 4 findet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich.

Auf Flurnummer 379/19 und 379/20 Gemarkung Großanhausen bestehen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude, Stallungen, Reithalle, bestehender Reitplatz, als auch die Wohngebäude.

Anlass der 3. Flächennutzungsplanänderung

Der Vorhabenträger hat den Nußlacherhof 1998 erworben, um an der Hofstelle dem Reitsport nachzugehen, als auch Pferde zu züchten.

Nun soll als Ergänzung der Hofstelle eine Bergehalle erstellt werden, um die Maschinen- und Geräte des landwirtschaftlichen Betriebes und vor allem auch Futter für die Pferde lagern zu können.

Nachdem der Betrieb nicht der Privilegierung nach § 35 BauGB unterliegt, kann die geplante Bergehalle nicht privilegiert erstellt werden.

Um die Hofstelle, Nußlacherhof 4, insgesamt städtebaulich zu ordnen als auch die, im Hinblick auf die bestehende Hofstelle untergeordnete Erweiterung zu ermöglichen, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert und angepasst werden. Die Unterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Teilbereich werden vom Ingenieurbüro für Bauplanung Frau Dipl. Ing. Birgit Berchtenbreiter (FH) und Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing Landschaftsplanung erstellt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Das geplante Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reiterhof“ liegt ca. 1km südlich von Großanhausen, abgegrenzt durch die Autobahn A 8 bzw. 400m nördlich von Hammerstetten.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch Teil von Flurnummer 379/20,

Im Osten durch durch Teil von Flurnummer 379/20,
bzw. Flurnummer 274 (Hammerstetter Weg)

Im Süden durch Flurnummer 274 (Hammerstetter Weg)
bzw. Flurnummer 379/8 und Flurnummer 379/9

Im Westen durch Flurnummer 379/8, Flurnummer 379/9
und Teil von Flurnummer 379/20,

jeweils Gemarkung Großanhausen

B Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.4 Land-und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land-und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt

3.2. REGIONALPLAN Donau-Iller

Regionalplan Region Donau-Iller

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.

B III Siedlungswesen

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

Aus Begründung

Innerhalb der Region gibt es verschiedene landschaftsspezifische dörfliche Siedlungsformen, wobei die für den Süden der Region typischen Einzelhöfe und Weiler sowie die häufig in den Flusstälern anzutreffenden Straßendörfer besonders zu erwähnen sind. Bei der weiteren Siedlungstätigkeit kommt es darauf an, der Vielfalt dieser Siedlungsformen gerecht zu werden.

Bewertung möglicher Konflikte im Hinblick auf übergeordnete Planungen

Im Bereich des Nußlacherhofes finden sich keine Vorgaben / übergeordnete Ziele des Landesentwicklungsprogrammes.

Auch in Bezug auf den Regionalplan Donau-Iller sind Vorgaben des Regionalplanes / übergeordnete Planungsziele nicht betroffen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes widerspricht daher nicht den Zielen der Raumordnung.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Bereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Burgau.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Burgau ist die bestehende Hofstelle als Fläche für die Landwirtschaft und der Anschluß daran als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer orts- und Landschaftsgestalterischer Bedeutung – Empfehlung Grünland“ dargestellt.

Folgende Änderungen sind in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten:

Darstellung eines Sondergebietes für Biogasanlage

auf Flurnummer 379/19 und Teil von 379/20 Gemarkung Großanhausen Änderung des im FNP dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer orts- und landschaftsgestalterischer Bedeutung – Empfehlung Grünland“ in ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Reiterhof“ gemäß § 11 (2) Nr. 8 BauNVO

4. Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Einleitung Umweltbericht

1a) Kurzdarstellung Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

In Ergänzung der Hofstelle soll eine Bergehalle erstellt werden, um die Maschinen- und Geräte des landwirtschaftlichen Betriebes und vor allem auch Futter für die Pferde lagern zu können. Die Lagerung soll entsprechend groß dimensioniert sein, um Futter für 1 – 2 Jahr vorhalten zu können, um entsprechende Wetterschwankungen / Trockenperioden zu überbrücken.

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1b) Aussagen übergeordneter Planungen bzw. Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Flächennutzungsplan (FNP)

Entsprechend dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Burgau ist die bestehende Hofstelle als Fläche für die Landwirtschaft und der Anschluß daran als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer orts- und Landschaftsgestalter-ischer Bedeutung – Empfehlung Grünland“ dargestellt.

Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Biotopkartierung

Die nächstgelegenen biotopkartierten Bereiche zum geplanten Sondergebiet befinden sich ca. 400m nord-westlich, Feldgehölze östl. Harthausen und nördl. Hammerstetten bzw. ca. 400m östlich, Feldgehölz, Feuchtgebüsch und Stillgewässer mit Verlandungsvegetation am Nusslachhof.

Schutzgebiete

Im Umgriff von 1km finden sich keine Schutzgebiete.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angabe des Bestandes, der Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf den Umweltzustand, die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Es werden die entsprechend § 1 (6) 7 BauGB folgende Schutzgüter beschrieben und bewertet:

Tiere, Pflanzen

Boden

Wasser

Luft/Klima

Landschaftsbild

Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Teil von Flurnummer 379/20 und Flurnummer 379/19 Gem. Großanhausen wird als Hofstelle mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, Stallungen, Reithalle, bestehender Reitplatz, als auch die Wohngebäude genutzt.

Die geplante Bergehalle soll im östlichen Anschluß an die bestehende Hofstelle entstehen. In diesem Bereich findet sich ein Baumblock aus Platanen. Die Bäume wurden vor gut 20 Jahren vom Vorhabenträger gepflanzt.

Der Eingrünungsbereich hat für wildlebende Tiere nachdem es sich um nicht standortgerechte Bäume handelt, untergeordnete Bedeutung. Die angrenzenden Flächen auf der Nord- und Ostseite werden als Koppelflächen genutzt.

Auf der Südseite grenzt der Hammerstetter Weg an und daran die Kammelaue. In Zuordnung der Kammel finden sich überwiegend Grünländer, die zum Teil extensiv genutzt werden.

Dauerhafte Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten auf dem Baugrundstück sind nicht bekannt und aufgrund den Nutzungen, Reiterhof und Koppelfläche, nicht zu erwarten.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Durch die Versiegelung der Flächen entfallen für wildlebende Arten Lebensräume – diese sind allerdings aufgrund der bestehenden Hofstelle, Koppelnutzung, sowie Kulissenwirkung und standortgerechten Gehölzen von geringer Bedeutung.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme unvermeidbar. Durch Angliederung an die bestehenden Hofstelle, wird das Sondergebiet kompakt entwickelt.

Im Bebauungsplan ist festzusetzen, dass die bestehenden Gehölzstrukturen ausschließlich in der Zeit zwischen Oktober bis Februar zu roden sind. Zudem ist auf Bebauungsplanebene eine entsprechend Eingrünung zu planen.

Ergebnis:

Aufgrund des Bestandes, sowie Erstellung Eingrünung ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut BodenBeschreibung und Bewertung des Bestandes

Entsprechend Bodenkarte ist im Bereich des geplanten Sondergebiet Lehm Boden zu erwarten.

Die Hofstelle ist mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, Stallungen, Reithalle, bestehender Reitplatz, als auch die Wohngebäude und Wegeflächen bebaut. Die Bodenfunktionen sind durch die Versiegelung in diesem Bereich gestört.

Im Erweiterungsbereich findet sich ein Baumblock bzw. eine Koppelfläche.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Durch das Sondergebiet werden insgesamt ca. 14.303qm überplant, davon ca. 1.093qm neu beansprucht.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Neuversiegelung von Flächen ist im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme unvermeidbar. Durch die Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen für den Boden, da dieser in versiegelten Bereichen seine Funktion als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllen kann.

Die Erweiterung des Sondergebietes erfolgt kompakt in Zuordnung der bestehenden Hofstelle.

Ergebnis:

Die Erweiterung des Sondergebietes wird kompakt in Zuordnung zum Bestand erstellt. Allerdings verbleibt auch aufgrund der kompakten Bauweise eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.093qm. Für das Schutzgut Boden ist eine mittlere Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut WasserBeschreibung und Bewertung des Bestandes

Im Umgriff um das geplante Sondergebiet findet sich ca. 100m östlich der Haderbach bzw. ca. 500m östlich die Kammel.

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Bereich der Flurnummer 379/20 / 379/19 Gemarkung Großanhausen nicht ausgewiesen.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Verschmutztes Oberflächenwasser kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers darstellen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bodenversiegelung wird der Wasserhaushalt verändert, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagswasserversickerung kommt.

Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahmen vorzusehen, um das Niederschlagswasser wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen.

Ergebnis:

Bei entsprechender Festsetzung, ist für das Schutzgut Wasser eine geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima, LuftBeschreibung und Bewertung des Bestandes

Die bestehende Hofstelle hat für die Kaltluftentstehung untergeordnete Bedeutung bzw. beeinträchtigt den Kaltluftabfluß. Der Baublock bzw. vor allem die Koppelflächen sind Kaltluftentstehungsgebiete.

Das geplante Sondergebiet liegt ca. 1,1km südlich von Großanhausen, abgegrenzt durch die Autobahn A 8. Südlich grenzt der Nußlacherhof 6 an.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Das Kleinklima wird durch die Bebauung verschlechtert.

Das Sondergebiet kann eine Barriere für den Luftaustausch darstellen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Der überwiegende Teil des Sondergebietes ist bereits bebaut, die Erweiterung umfasst eine Bergehalle auf der Ostseite.

Die bestehende Eingrünung auf der Süd- West- und Nordseite wird erhalten. Auf der Ostseite wird ein Eingrünungsbereich im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bepflanzung um das Sondergebiet wirkt punktuell verbessernd auf das Kleinklima.

In Zuordnung der bestehenden Reitanlage ist eine Bergehalle geplant. Von der Bergehalle gehen keine erheblichen Emissionen aus.

Ergebnis:

Aufgrund der Lage im Außenbereich und nachdem es sich bei der Erweiterung der Hofstelle um eine Bergehalle handelt, ergibt sich für das Schutzgut Klima und Luft eine geringe Erheblichkeit.

Schutzgut LandschaftsbildBeschreibung und Bewertung des Bestandes

Der Bereich des Sondergebietes gehört der naturräumlichen Gliederung entsprechend zur Unteren-Iller-Lech-Schotterplatte.

Nach Landschaftssteckbrief der Bundesamtes für Naturschutz wird die Landschaft wie folgt beschrieben:

„Die Oberfläche der Landschaft steigt von 470 m ü. NN im Bereich der Donau auf ca. 600 m ü. NN am südlichen Rand an. Deckenschotter überlagern die Obere Süßwassermolasse des Untergrundes und sind durch ein nach Norden entwässerndes Talnetz in flachwellige Riedel und Schotterplatten zergliedert, die z.T. von Löss überlagert sind. Die Niedermoore der kastenförmig ausgeprägten Flusstäler wurden weitgehend trockengelegt. Grünlandbänder ziehen sich durch die Talräume und die Rücken der Riedel werden von Forsten bedeckt, in denen die Fichte dominiert. Im Günz- und im Mindeltal wird Kies abgebaut. Der im Norden noch hohe Anteil an Ackerflächen reduziert sich nach Süden hin.

Intensive ackerbauliche und forstliche Nutzung sind vorherrschend.

Da zumeist naturferne Lebensräume in der Landschaft auftreten und Feuchtwiesen oder Niedermoorbereiche nur fragmentarisch erhalten sind, kommt den Kleinstrukturen sowie Streuobstbeständen, Waldrändern, Ranken oder artenreichen Wiesen eine erhöhte Bedeutung zu. Die ökologische Durchlässigkeit der Talsysteme ist nur eingeschränkt, dennoch haben sie eine wichtige Funktion als Verbindungsachsen.

Das geplante Sondergebiet umfasst im wesentlichen die bestehende Hofstelle und einen Erweiterungsbereich für eine Bergehalle. Das Gelände fällt von Westen nach Osten.

Der Umgriff um das geplante Sondergebiet ist von landwirtschaftlicher Nutzung bzw. im Osten durch das Kammeltal geprägt.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Das Gelände des Sondergebietes steigt von Osten nach Westen.

Auf der Westseite ist die bestehende Hofstelle und auf der Südseite durch den Nußlacherhof 6 abgeschirmt. Daher ist das Sondergebiet bzw. die Erweiterung vor allem von Norden und Nord-Osten wahrnehmbar.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die bestehende Eingrünung auf der Süd-Ost, West- und Nord-Westseite wird erhalten. Auf der Nord-Ostseite, im Bereich der geplanten Halle, ist auf Bbauungsplanebene eine entsprechende Eingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild festzusetzen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Im Umgriff von 900m finden sich keine NATURA 2000-Gebiete.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 7528-371 Stubenweiherbach findet sich a. 900m südlich. Das FFH-Gebiet ist vom Nußlacherhof über die Günzburger Straße und Hammerstetten abgeschirmt. Vom Sondergebiet sind keine Einwirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das geplante Sondergebiet liegt im Außenbereich. Südlich findet sich eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle, Nußlacherhof 6, sowie ca. 400m weitere Nußlacherhöfe.

Der Nußlacherhof 4 wird als Reitanlage genutzt – die Erweiterung umfasst eine Bergehalle.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Von der Reitanlage können Emissionen ausgehen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Erstellung der Bergehalle ist keine wesentliche Änderung der Emissionen der Reitanlage zu erwarten.

Lärm

In Bezug auf die geplante Bergehalle sind lärmträchtige Arbeiten während der Ernte, Einbringung von Heu und Stroh, anzusprechen.

Während der Erstellung der Bergehalle ist mit Lärm zu rechnen. Die Baumaßnahmen finden in der Tagzeit statt, zum anderen handelt es sich hier um einen Zeitraum von ca. ½ Jahr, so dass die baubedingten Lärmbeeinträchtigungen temporär zu bewerten sind.

Gerüche/Luftreinhaltung

Durch die geplante Bergehalle keine Veränderung gegenüber Bestand.

Ammoniak-/Stickstoffemissionen

Durch die geplante Bergehalle keine Veränderung gegenüber Bestand.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Teil von Flurnummer 379/20 und 379/19 Gem. Großanhausen wird als Hofstelle mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, Stallungen, Reithalle, bestehender Reitplatz, als auch die Wohngebäude genutzt.

Entsprechend homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist im Bereich des geplanten Sondergebietes kein Bodendenkmal oder weitere Denkmäler zu erwarten.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Durch den im Bebauungsplan festgelegten Bereich wird in kein Denkmal eingriffen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Nicht erforderlich, da in kein Denkmal eingegriffen wird.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Sanitäre Abwässer fallen in der geplanten Bergehalle nicht an – der Nußlacherhof 4 ist an eine Kleinkläranlage angeschlossen.

Hausmüll wird ordnungsgemäß über die Mülltonne des Betriebsleiters entsorgt.

Nutzung erneuerbare Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplanten baulichen Anlagen müssen den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz, als auch der Energie-Einsparverordnung erfüllen. Wie diese Vorgaben erfüllt werden ist entsprechend im jeweiligen Genehmigungsantrag darzustellen.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund des gleichförmigen Ausgangszustandes und der Habitatstruktur sind komplexe Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens

Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens ist zu erwarten, dass das Baugrundstück, wie bisher, als Baumbloch bzw. Koppel intensiv genutzt wird.

Alternativenprüfung

In der geplanten Halle soll vor allem Futter für die Pferde gelagert werden, daher ist der Bezug zu den bestehenden baulichen Anlagen, vor allem Pferdeställe, notwendig. Die Bebauung wird im östlichen Anschluß geplant – das Gelände steigt nach Nord-Westen an, bei einer Positionierung auf der Nord-Westseite ergäbe sich ein wesentlich stärker Eingriff in das Landschaftsbild.

Eine Nachverdichtung, Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken im Sinne des § 1 a Abs. 2 Satz 4 ist, aufgrund der Fallgestaltung, nicht möglich.

3. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Zur Grundlagenermittlung für die Bestandsbewertung wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege herangezogen. Zudem wurde gemeinsam mit dem Bauherrn eine Ortsbegehung gemacht.

Für die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bauvorhaben im Umgriff herangezogen.

Zusammenfassung

Aufgrund der Bewertung des Bestandes unter Berücksichtigung der Auswirkung und Minimierung und Vermeidungsmaßnahmen zeigt sich, dass der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, sowie Landschaftsbild als nicht erheblich zu bewerten ist. Eine mittlere Erheblichkeit ergibt sich für das Schutzgut Boden.

Auf Bebauungsplanebene sind entsprechend Minimierungsmaßnahmen festzusetzen.

5. Verkehr

Die Zufahrt erfolgt von der Hammerstetter Straße.

6. Bodendenkmäler

Im Planungsbereich werden keine Bodendenkmäler vermutet.

7. Altlasten

Es sind keine Altlasten für den Planbereich bekannt.

10.0 Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Burgau hat in der Sitzung vom XXXXX die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß zur 3. Änderung wurde am XXXXX ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom XXXXX hat in der Zeit vom XXXXX bis XXXXX statt gefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom XXXXX hat in der Zeit vom XXXXX bis XXXXX stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom XXXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXXX bis einschließlich XXXXX beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom XXXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXXX bis XXXXX öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Burgau hat mit Beschluß des Stadtrates vom XXXXX die 3. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom XXXXX festgestellt.

Stadt Burgau, den

Martin Brenner, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Günzburg hat die 3. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Stadt Burgau, den

Martin Brenner, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie die Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Burgau, den

Martin Brenner, 1. Bürgermeister

Anlage
Auszug aus
Zeichenerklärung Flächennutzungsplan

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

	Wohngebiet
	Mischgebiet
	Dorfgebiet
	Industriegebiet
	Gewerbliche Baufläche
	Gewerbegebiet
	Sondergebiet mit Bezeichnung und Nutzung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

	Flächen für die Landwirtschaft
	Flächen mit besonderer ökologischer orts- oder Landschaftsgestalterischer Bedeutung - Empfehlung Grünland
	Vorrangflächen für potentielle Ausgleichsflächen und Suchräume für mögliche Ökokontofflächen im Sinne des Schutzes und der Pflege von Natur und Landschaft
	Erosionsschutz erforderlich
	Quellenschutz
	Pufferzonen um Schützenswerte Lebensräume und entlang von Fliessgewässern
	Waldfläche -Waldbedeutung/Funktionen siehe Themenkarte Wald funktionsplan
	Waldflächen Erholungswald

Nachrichtliche Übernahmen

	Rad- und Wanderwege
	Aussichtspunkt
	schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	landschaftsbildprägende Hänge und Böschungen

Überörtlicher Verkehr und örtlicher Hauptverkehr

	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege
	Ortsdurchfahrtsgrenze
	Sonstige Straßen
	Gepl. Straßentrassen
	Straßen für überörtlichen Verkehr mit abbaufreien Streifen
	Bahnanlagen

Schutzgebiete, Schutzobjekte, Schutzbiotope Entwicklung von Natur und Landschaft

	Planungsrechtliche bestehende Ausgleichsflächen gemäß Meldung vom LfU
	A8 -Ausgleichsflächen gemäß Planfeststellungs Beschuß zum 6-streifigen Ausbau BAB
	Umgrenzung eines Teils des "Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 95 - Unteres Mindel- und Kammeltaal" sowie des im Sinne des Naturschutzrechts vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiet "Nördliches Mindeltaal"
	Feuchflächen bzw. Trockenstandorte im Sinne des Art. 23 BayNatSchG
	Landschaftsbestandteil; zum Teil mit Numer aus ABSP
	Landschaftsschutzgebiet Vorschlag
	Naturdenkmal (Objekt bzw. flächig)
	Biotop gem. Biotopkartierung des LfU mit Nummer, teilweise gesetzlich geschützt nach Art.23BayNatSchuG

	Obstbäume/Streuobstwiesen
	Busch- und Baumgruppen
	Alleen/Baumreihen
	markante Einzelbäume