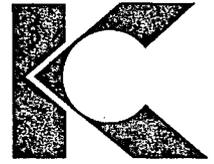


**KLING
CONSULT**



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0
Fax: 08282 994-409
E-Mail: kc@klingconsult.de**

**BEBAUUNGSPLAN MIT INTE-
GRIERTEM GRÜNORD-
NUNGSPLAN
“GÜNZTAL – 2. ÄNDERUNG IM
BEREICH OBERRIEDER WEI-
HER“**

GEMEINDE BREITENTHAL

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 7953 45



Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Vorentwurf des Bebauungsplanes	4
1.3	Entwurf des Bebauungsplanes	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Anlass der Planung	4
3	Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Breienthal	5
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
3.3	Bebauungsplan	5
3.4	Planungsalternativen	6
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
4.1	Lage und Größe des Plangebietes	6
4.2	Verkehrliche Erschließung	6
4.3	Tatsächlicher Bestand und Nutzung	6
4.4	Bestand und Nutzungen im Umfeld	7
5	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	7
6	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	7
6.1	Städtebauliches Konzept	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Bereich Campingplatz	8
6.2.2	Bereich Vereinsgelände	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung	9
6.4	Erschließung	10
6.5	Ver- und Entsorgung	10
7	Immissionsschutz	11
8	Grünordnung	11
9	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	12



10	Bodendenkmalpflege	13
11	Hochwasserschutz	13
12	Umweltbericht	13
12.1	Einleitung	13
12.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	13
12.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	14
12.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	14
12.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	14
12.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	14
12.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
12.2.4	Planungsalternativen	16
12.3	Zusätzliche Angaben	16
12.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	16
12.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	16
12.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
13	Planungsstatistik	17
14	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	17
15	Bestandteile des Bebauungsplanes	18
16	Verfasser	18

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breienthal hat beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Günztal – 2. Änderung im Bereich Oberrieder Weiher“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Vorentwurf des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Breienthal hat die frühzeitige Unterrichtung der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen von Abstimmungsbesprechungen bzw. durch allgemeine Informationen durchgeführt. Nachdem sich der Bebauungsplan auf das Plangebiet und die Nachbargebiet nicht oder nur unwesentlich auswirkt, wurde nur die von der Planung betroffene Öffentlichkeit (Betreiber des See Camping Günztal und Wassersportverein Schwaben Surf) in die Planerstellung eingebunden.

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Abstimmungsbesprechungen mit dem Landratsamt Günzburg am 20. November 2008 und 23. April 2009 durchgeführt. In diesem Rahmen wurde auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgestimmt (Scoping-Termin).

1.3 Entwurf des Bebauungsplanes

In der Sitzung vom 18. Mai 2009 beschloss der Gemeinderat, dem Entwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 29. Mai 2009 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf lag vom 8. Juni 2009 bis 10. Juli 2009 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 5. Juni 2009 bis 10. Juli 2009 Gelegenheit gegeben, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Breienthal hat am 13. Juli 2009 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Anlass der Planung

Am Oberrieder Weiher befindet sich der Campingplatz der See Camping Günztal. Aufgrund der positiven Entwicklung dieses bestehenden Campingplatzes soll die Anzahl der Stellplätze sowie das Übernachtungsangebot qualitativ und quantitativ in einzelnen Schrit-

ten der gestiegenen Nachfrage angepasst werden. Dies setzt eine Ausdehnung und Erweiterung der Campingplatznutzungen sowie eine räumliche Neuordnung der unterschiedlichen Übernachtungsmöglichkeiten in den bisher bereits für Camping-/ Freizeitnutzungen vorgesehenen Sondergebieten voraus. Zusätzlich zum bestehenden Angebot sind künftig auch Ferienhäuser als Übernachtungsstätten vorgesehen.

3 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Breienthal

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Breienthal ist gemäß der Flächennutzungsplanänderung „Campingplatz Oberrieder Weiher“ das Plangebiet als Sonderbaufläche Campingplatz, Sonderbaufläche Naherholung sowie als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz/Spielplatz dargestellt. Die mit vorliegendem Bebauungsplan beabsichtigten städtebaulichen Nutzungen bzw. Anpassungen konkretisieren die gemäß vorbereitender Bauleitungsplanung zulässigen Nutzungen und sind insofern aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst Teilflächen des seit dem Jahr 2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Günztal - 1. Änderung“.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Günztal 1. Änderung ist im westlichen Teil des nordwestlichen Ufers bereits ein Sondergebiet Campingplatz mit campingplatzspezifischen Nutzungen zulässig. Die Flächen des Plangebiets am Südwestufer sind als Sondergebiet Naherholung für Wassersportvereine mit vereinspezifischen Nutzungen vorgesehen. Die Flächen nördlich der Gemeindeverbindungsstraße sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz/Spielplatz festgesetzt.

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene räumliche Neuordnung und Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeiten im Campingplatz ist auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Günztal - 1. Änderung“ nicht möglich. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Nutzungen muss der rechtskräftige Bebauungsplan im Sinne des vorliegenden Bebauungsplanes geändert werden.

3.3 Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur räumlichen Neuordnung von Übernachtungsmöglichkeiten im bestehenden Campingplatz sowie der Erweiterung des Übernachtungsangebotes um Ferienhäuser. Grundlage der städtebaulichen Planung ist ein vom Betreiber des See Camping Günztal vorgelegtes Entwicklungskonzept für die Flächen des Plangebietes sowie ein Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Rezeptionsgebäudes.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird auch die Uferlinie des Südwestufers an die zwischenzeitlich erfolgte Uferflächengestaltung angepasst.

Weiterhin wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan das bereits bestehende Vereinsgelände Schwaben Surf am südlichen Rand des Plangebietes unter Beibehaltung der bisher bereits zulässigen städtebaulichen Nutzungen als Sondergebiet Naherholung vom nördlich anschließenden Sondergebiet Campingplatz abgegrenzt.

3.4 Planungsalternativen

Der Campingplatz See Camping Günztal hat sich am nordwestlichen Ufers des Oberrieder Weihers etabliert. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung des Campingplatzes wurden bereits im Bebauungsplan Günztal - 1. Änderung aus dem Jahr 2004 vorgegeben und abgestimmt. Bereits damals war eine bedarfsweise Entwicklung des Campingplatzes auch entlang des Südwestufers vorgesehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese städtebaulichen Entwicklungsabsichten konkretisiert und innerhalb der für Freizeitnutzungen am Oberrieder Weiher bereits vorgesehenen Flächen räumlich neu geordnet. Zum Standort der vorliegenden Planung bestehen insofern keine räumlichen Alternativen.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Das insgesamt ca. 24.450 m² große Plangebiet liegt am nordwestlichen und südwestlichen Ufer des Oberrieder Weihers ca. 200 m östlich der Siedlungsfläche von Oberried.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Gemeindeverbindungsstraße Breienthal – Zaiertshofen bzw. einen an diese Gemeindeverbindungsstraße angebotenen, entlang des südwestlichen Uferbereichs verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen.

4.3 Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Die Flächen des Plangebietes am nordwestlichen Ufer des Oberrieder Weihers sind bereits mit campingplatzspezifischen Nutzungen belegt. Hier befindet sich das Rezeptionsgebäude des Campingplatzes mit Verwaltung, Kiosk und Bistro.

Die Flächen nördlich der Gemeindeverbindungsstraße sind bisher ungenutzt. Der ehemalige Kieslagerplatz weist eine Schotterdecke auf, die Randbereiche zur Günz und zum westlich gelegenen Biotop sind durch einen dichten Gehölzsaum gekennzeichnet.

Die Flächen des Plangebietes am Südwestufer des Oberrieder Weihers sind bis auf das Vereinsgelände des Schwaben Surf derzeit ungenutzt. Die hier ursprünglich vorhandene Böschung wurde jedoch für die geplanten Freizeitnutzungen abgeflacht und die Uferlinie entsprechend neu gestaltet.

Auf dem Vereinsgelände Schwaben Surf sind analog zu den übrigen Vereinsgeländen am Oberrieder Weiher wassersportbezogene Freizeitnutzungen vorhanden. Als Vereinsheim und Gerätelager wurden hier in der nordwestlichen Ecke 2 Fertiggaragen aufgestellt, auf

dem Gelände selbst sind verschiedene Ständer zur Aufbewahrung von Surfboards vorhanden.

4.4 Bestand und Nutzungen im Umfeld

Das Plangebiet umschließt die Wasserfläche des Oberrieder Weihers im Norden und Westen. Das südliche Ufer des Oberrieder Weihers ist als Biotopufer weitgehend ungenutzt.

Entlang des nordwestlichen Ufers grenzen östlich an das Plangebiet weitere Flächen des Campingplatzes an (Stellplätze). Weiter nach Osten sowie im Süden befinden sich Vereinsgelände.

Westlich des Plangebietes am Südwestufer schließt sich im Westen des Wirtschaftsweges ein weiterer Kiesabbausee an. Nach Beendigung des Kiesabbaus ist hier eine Biotopnutzung vorgeschrieben.

Im Umfeld der Grünfläche nördlich der Gemeindeverbindungsstraße liegt der Fluss-schlauch der Günz und ein weiterer kleiner Kiesabbausee. Diese Bereiche weisen einen dichten Gehölzsaum auf, die Flächen westlich der Grünfläche sind als Biotop kartiert.

5 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan der Region Donau Iller sieht für den Oberrieder Weiher für eine Teilfläche das Ziel Landschaftssee und für eine Teilfläche das Ziel Erholung vor (Ziel B IV 3.2.3.3). Des weiteren enthält der Regionalplan die Zielaussage, das am Oberrieder Weiher die Einrichtung eines Campingplatzes beabsichtigt ist, wobei hier ein Platz mit einem überwiegenden Anteil von längerfristig zu nutzenden Standplätzen in Betracht kommt (Ziel B II 3.3).

Mit den bereits bestehenden Nutzungen am Oberrieder Weiher sind die Zielaussagen von Raumordnung und Landesplanung umgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan dient der Verfestigung dieser raumordnerischen und landesplanerischen Zielvorstellungen im Bereich der Freizeitnutzungen.

6 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

6.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist, die bestehenden Campingplatznutzungen um zusätzliche Übernachtungsmöglichkeiten in Form von Ferienhäusern zu erweitern und die räumliche Anordnung der unterschiedlichen Übernachtungsmöglichkeiten neu zuordnen.

Dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes liegt eine Planung des Campingplatzbetreibers in Form eines Entwicklungskonzeptes zu Grunde. Die Festsetzungen auf dem Vereinsgelände Schwaben Surf orientieren sich an den anderen Vereinsgeländen und an einer Planung des Vereins über die künftige Gestaltung des Geländes.

6.2 Art der baulichen Nutzung

6.2.1 Bereich Campingplatz

Für die dem Campingplatz See Camping Günztal zugehörigen Flächen des Plangebietes ist eine Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet erforderlich. Die jeweils zulässigen Nutzungsarten werden für die einzelnen Sondergebiete Campingplatzgebiet differenziert.

Sondergebiet Campingplatzgebiet 1 (SO C1):

Dieser Bereich stellt die Verwaltung des Campingplatzes mit zentralen Einrichtungen der Infrastruktur dar. Das bereits vorhandene Rezeptionsgebäude ist für eine bauliche Erweiterung vorgesehen. Demzufolge ist eine Vergrößerung des bestehenden Kiosks ebenso zulässig wie ein Restaurationsbetrieb und Ferienwohnungen.

Sondergebiet Campingplatzgebiet 2 (SO C2):

In diesem Sondergebiet sind zukünftig Ferienhäuser als Übernachtungsmöglichkeiten für Campingplatzbesucher zulässig. Sie dienen der vorübergehenden Unterbringung eines wechselnden Personenkreises und damit der touristischen Nutzung.

Sondergebiet Campingplatzgebiet 3 (SO C3):

In diesem Sondergebiet am Südwestufer des Oberrieder Weihers werden weitere Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile eingerichtet. Sie dienen der vorübergehenden Unterbringung eines wechselnden Personenkreises und damit der touristischen Nutzung.

Sondergebiet Campingplatzgebiet 4 (SO C4):

In diesem Sondergebiet sind außer Stellplätzen für mobile Unterkünfte (Wohnwagen und Wohnmobile) auch Ferienhäuser zulässig. Sie dienen der vorübergehenden Unterbringung eines wechselnden Personenkreises und damit der touristischen Nutzung.

Die private Grünfläche ergänzt die Campingplatznutzungen um einen Spielplatz sowie einen Zeltplatz.

6.2.2 Bereich Vereinsgelände

Entsprechend den bereits im Bebauungsplan Günztal einschließlich 1. Änderung enthaltenen Festsetzungen sind in diesem Bereich als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Naherholung als Vereinsgelände für Wassersportvereine sowie sportliche Anlagen zulässig. Bauliche Anlagen, die dieser Zweckbestimmung untergeordnet sind und der Infrastrukturausstattung des Gebietes dienen, sind allgemein zulässig (z. B. Vereinsheim, Spielplätze, Sportanlagen, Anlagen für die Unterbringung von Sportgeräten, Badesteg, sanitäre Einrichtungen, mobile Wohnunterkünfte usw.). Einfriedungen sind zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Sondergebiet Campingplatzgebiet

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gebiet des Campingplatzes ergibt sich vorrangig aus der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet. Um eine größtmögliche Entwicklungsfreiheit zu erhalten, sind die geplanten baulichen Anlagen räumlich nicht festgesetzt. Damit hat der Campingplatzbetreiber die Möglichkeit, flexibel auf sich ändernde Rahmenbedingungen zu reagieren.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für das SO C1 ermöglicht eine Erweiterung des bestehenden Rezeptionsgebäudes entsprechend dem vorliegenden Bauantrag. Dementsprechend ist hier eine maximal zulässige Gesamtgrundfläche des Gebäudes auf 350 m² beschränkt, die zulässige Firsthöhe von 7,5 m ermöglicht die in Teilbereichen des Gebäudes vorgesehene zweigeschossige Erweiterung. Dachform und -neigung orientieren sich an dem bereits bestehenden Sanitärgebäude des Campingplatzes.

Im SO C2 und SO C4 ermöglicht das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung die angestrebte Bebauung mit Ferienhäusern, wobei wegen der landschaftlichen Bezüge und des Charakters des Oberrieder Weihers als Naherholungsgebiet die zulässige Bebauung in ihren Dimensionen eng beschränkt ist. Im SO C2 sind demnach nur Ferienhäuser mit einer Gesamtgrundfläche von maximal je 45 m² Gebäudefläche einschließlich Veranda zulässig, die zulässige Gesamtgrundfläche der Gebäude ist ebenfalls beschränkt. Gleiches gilt auch für die Ferienhäuser im SO C4, wobei hier die maximal zulässige Gebäudegrundfläche wegen der erforderlichen Sanitärräume mit 60 m² insgesamt größer ist. Mit einer Begrenzung der zulässigen Firsthöhen der Ferienhäuser auf 4,5 m ist eine Einbindung dieser Gebäude in die Landschaft sichergestellt.

Für das SO C3 ist kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, nachdem hier ausschließlich Stellplätze für mobile Unterkünfte vorgesehen sind.

Sondergebiet Naherholung

Für das Sondergebiet Naherholung am südlichen Teil des Südwestufers werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Günztal einschließlich 1. Änderung übernommen. Damit ist zum einen sichergestellt, dass für den Wassersportverein ausreichende und der Zweckbestimmung der Fläche angepasste Entwicklungsmöglichkeiten bestehen (z. B. Vereinsheim, Badesteg, Stellplätze usw.). Zum anderen orientieren sich die Festsetzungen am Bestand im Gebiet und dienen somit einer Harmonisierung des Erscheinungsbildes von Gebäuden und baulichen Anlagen im Bereich des Naherholungsgebietes Oberrieder Weiher. Die geringe Grundflächenzahl von 0,1 stellt die weitgehend versiegelungsfreie Gestaltung des Sondergebietes sicher.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz/Zeltplatz

Das Maß der baulichen Nutzung auf der privaten Grünfläche orientiert sich an den landschaftlichen Gegebenheiten und ihrer Zweckbestimmung als Spielplatz/Zeltplatz. Der Lage dieser Fläche im Auenband der Günz wird dadurch Rechnung getragen, dass hier nur Nutzungen zulässig sind, die ein geringes Störpotenzial aufweisen und/oder nur mit geringen Bodenversiegelungen verbunden sind.

Wegen der Nähe zu naturschutzfachlich wertvollen Biotopflächen im Westen und dem Flussschlauch der Günz im Norden sind die zu nutzenden Flächen eng begrenzt.

6.4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes bleibt unverändert und erfolgt wie bisher über die Gemeindeverbindungsstraße Breienthal – Zaiertshofen, die östlich von Breienthal an die Staatsstraße 2018 und bei Ebershausen an die Bundesstraße 300 anbindet und damit sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Die Staatsstraße 2018 ist auf Höhe der Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße aufgeweitet und verfügt hier über eine Linksabbiegespur, sodass der zum Oberrieder Weiher abbiegende Verkehr den Verkehrsfluss auf der Staatsstraße nicht behindert. Bei gegebener Tragfähigkeit und Breite von 5,5 m ist ein Ausbau des Straßenkörpers weiterhin nicht erforderlich.

Die Zufahrt zu den Sondegebieten SO C1 und SO C2 erfolgt direkt von dieser Gemeindeverbindungsstraße, für die Zufahrt zu den Sondergebieten am Südwestufer dient der mit einer wassergebundenen Decke versehene und mit einer abgemarkten Breite von 6,00 m ausreichend dimensionierte Wirtschaftsweg westlich des Plangebietes, der sich im Eigentum der Gemeinde Breienthal befindet. Um die Zugänglichkeit des für Biotopschutzzwecke festgesetzten Südufers des Oberrieder Weihers zu erschweren, ist der Wirtschaftsweg im Bereich des nördlichen Anschlusses an die Gemeindeverbindungsstraße beschränkt. Nutzungsberechtigte (Campingplatzbesucher für die Gebiete des SO C3 und SO C4, Mitglieder des Vereins Schwaben Surf, landwirtschaftlicher Verkehr, Kiesverkehr) sind weiterhin berechtigt, über diesen Wirtschaftsweg ihre Flächen anfahren zu können.

6.5 Ver- und Entsorgung

In der Trasse der Gemeindeverbindungsstraße Breienthal – Zaiertshofen ist eine Wasserleitung und ein Elektrizitätskabel verlegt. Beide Leitungen können für die Versorgung der Sondergebiete und der privaten Grünfläche benutzt werden. Die Wasserversorgungsanlage ist mengen- und druckmäßig ausreichend dimensioniert.

Die Stromversorgung in den Sondergebieten SO C1 und SO C2 ist durch eine entsprechende Erweiterung des bestehenden 1 kV-Kabelnetzes aus der Transformatorenstation Nr. 854C „Freizeitanlage“, die außerhalb des Plangebietes liegt, gesichert. Für die Versorgung der Sondergebiete SO C3 und SO C4 kann in Abhängigkeit des tatsächlich elektrischen Leistungsbedarfs die Errichtung einer neuer Transformatorenstation mit 20 kV-Kabelzuleitung erforderlich werden. Details der Stromversorgung sind abhängig von den technischen Anforderungen zu gegebener Zeit festzulegen.

Ebenfalls in der Trasse der Gemeindeverbindungsstraße ist ein Abwasserkanal verlegt, der zur Entsorgung der Sondegebiete herangezogen werden kann.

Für die Flächen des Plangebietes am Südwestufer ist ein direkter Anschluss an diesen Kanal über einen Schacht im Schnittpunkt des Wirtschaftsweges mit der Gemeindeverbindungsstraße möglich. Analog zum Siedlungsbereich Breienthal erfolgt die Abwasserentsorgung der Sondergebiete über den Abwasserverband Unteres Günztal. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen soll grundsätzlich versickert werden.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Sondergebiete und der privaten Grünfläche mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind im Plangebiet ausnahmsweise zulässig. Damit ist eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Campingplatznutzungen im Hinblick auf die Sanitärausstattung im Plangebiet möglich, Umweltbelastungen können wirksam vermieden werden. Des Weiteren ist gewährleistet, dass die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen für alle Campingplatzstellplätze innerhalb des Plangebietes entsprechend dem tatsächlichen Bedarf durchgeführt werden kann.

Für die Ferienhäuser im SO C2 sind wegen der räumlichen Nähe zu dem zentralen Sanitärgebäude des Campingplatzes vorerst keine eigene Sanitäreinrichtungen vorgesehen, aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen jedoch grundsätzlich möglich. Für den Zeltplatz auf der privaten Grünfläche sind wegen der geringen Entfernung zum zentralen Sanitärgebäude des Campingplatzes ebenfalls keine sanitäre Einrichtungen vorgesehen. Im SO C4 sind diese Sanitäreinrichtungen in den dort zulässigen Ferienhäusern wegen der großen räumlichen Entfernung zu dem zentralen Sanitärgebäude zwingend erforderlich. Die Grundflächen der Ferienhäuser im SO C4 sind daher größer bemessen. Diese Ferienhäuser werden deshalb an die Wasserver- und Abwasserentsorgung angeschlossen.

7 Immissionsschutz

Die Sondergebietsflächen im Plangebiet dienen der touristischen Nutzung durch Campingplatzbesucher bzw. dem Zweck der Naherholung durch einen Wassersportverein. Aufgrund der Charakterisierung dieser Baugebiete als Sondergebiete, die der Erholung dienen, ist auch zukünftig nur von gebietstypischen Schallimmissionen im Umfeld auszugehen. Immissionskonflikte lassen sich daraus nicht ableiten, zumal mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine zusätzlichen Flächen am Oberrieder Weiher einer Freizeitnutzung zugeführt werden.

8 Grünordnung

Entsprechend dem Charakter des Plangebietes mit der Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen, hat die grünordnerische Gestaltung für die Sondergebiete Campingplatz und Naherholung einen hohen Stellenwert. Die Entwicklung in der Vergangenheit hat gezeigt, dass die verschiedenen Nutzer am Oberrieder Weiher die Bedeutung von grünordnerischen Maßnahmen für das Landschaftsbild und damit auch die Akzeptanz des Sees als Naherholungsgebiet erkannt und dementsprechend die jeweiligen Flächen umfangreich begrünt haben. Mit der Festsetzung von grünordnerischen Pflanzmaßnahmen sollen deshalb nur Akzente hinsichtlich der randlichen Eingrünung des Plangebietes gesetzt werden. Die Eingrünung am Südwestufer soll als Bepflanzung eines kleinen Begrenzungswalles zum Wirtschaftsweg hin erfolgen. Hier sind vorrangig Gebüschpflanzungen vorgesehen, Bäume sind jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Anpflanzung standortheimischer Laubbäume ist für den Bereich der privaten Grünfläche als Abgrenzung des Zeltplatzes/Spielplatzes zur Gemeindeverbindungsstraße vorgesehen. Die dafür gemäß Pflanzliste vorgesehenen Bäume entsprechen der potentiell natürlichen Vegetation für diesen Naturraum. Aus gestalterischen Gesichtspunkten ist es sinnvoll, für diese Baumpflanzungen eine einheitliche Baumart, z. B. Bergahorn zu wählen. Mit dieser Baumreihe wird der am Nord- und Westrand dieser Grünfläche vorhandener Gehölzsaum entlang der Straße weitergeführt.

Der bestehende Gehölzsaum am Rand der privaten Grünfläche ist sowohl zum Fluss-schlauch der Günz als auch zum westlich angrenzenden Biotop als zu erhalten festge-setzt. Eingriffe in diesen Gehölzsaum werden damit wirksam vermieden, durch dessen Abschirmfunktion wird gleichzeitig die Ungestörtheit des angrenzenden gewässergepräg-ten Lebensraumes sichergestellt.

Der Schutz des westlich an die private Grünfläche angrenzenden, biotopkartierten Berei-ches mit kleinem Kiesabbausee wird durch eine Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft gewährleistet. Auch in diesem Bereich ist vorhandener Gehölzbestand zu erhalten. Dieser Gehölzbestand erfüllt damit eine Abschirm- und Pufferfunktion.

Für die planungsbedingten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild wurde zwischen der Gemeinde Breitenenthal und der Unteren Naturschutzbehörde eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes abgestimmt, auf der im Zusammenhang mit dem Storchenprogramm naturschutzfachliche Maßnahmen bis spätestens 31. Dezember 2009 umgesetzt werden.

9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß LEP sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP A III 1.4). Dabei sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Bo-den unter anderem vorrangig

- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete ge-nutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umwelt-schutzes gemäß § 1a Abs. 2 BauGB adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der vorliegende Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Bo-den erarbeitet. Das Plangebiet umfasst ausschließlich bereits ausgewiesene Baugebie-te/Grünflächen, die bestehenden Erschließungswege werden beibehalten. Adäquate Festsetzungen minimieren die Versiegelung im Plangebiet.

10 Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Es gelten folgende fachgesetzliche Grundlagen:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Günz. Die bereit im Vorgängerbebauungsplan „Günztal – 1. Änderung“ mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmten Festsetzungen zur hochwasserfreien Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie zum Erhalt des Hochwasserretentionsvolumens werden unverändert übernommen.

12 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Für den Umweltbericht wurde auf Grundlage einer überschlägigen Erfassung der aktuellen Nutzungen im Plangebiet und durch das Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen.

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Inhalte und Ziele der Planung sind detailliert in den Kapiteln 2 „Anlass der Planung“ und 6 „Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte“ enthalten.

12.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Zu den formulierten Zielen siehe Kapitel 5 „Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung“.

12.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 4 „Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches“.

12.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist in der verbindlichen Bauleitplanung bereits als Sondergebiet Campingplatzgebiet bzw. Naherholung und als Grünfläche festgesetzt. Insofern ist mit der geplanten Änderung der Zweckbestimmung bzw. dem Maß der baulichen Nutzung eine Überplanung von bereits ausgewiesenen Bauflächen verbunden.

Die mit der vorliegenden Planung mögliche Entwicklung unterscheidet sich von den bisher festgesetzten Nutzungen durch eine Neuordnung der Campingplatznutzungen und Erweiterung des Übernachtungsangebotes durch Ferienhäuser. Ohne Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wäre die Errichtung der Ferienhäuser in den SO C2 und SO C4 und der Zeltplatz auf der privaten Grünfläche nicht möglich. Für das Plangebiet wäre jedoch zu erwarten, dass sich hier kurzfristig eine Campingplatz-/Naherholungsnutzung entsprechend den bisherigen Festsetzungen einstellt.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen „Ferienhäuser“ im Vergleich zu den bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan „Günztal – 1. Änderung“ festgesetzten Nutzungen beschrieben. Berücksichtigt werden dabei die dauerhaft wirkenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Baubedingte Auswirkungen sind temporär auf die Bauphase beschränkt und wirken daher nur kurzfristig. Die geplante Nutzung „Zeltplatz“ unterscheidet sich nicht wesentlich von der bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung „Sportplatz“, sodass hier keine anderen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nachdem im Plangebiet bisher bereits Campingplatz- und Naherholungsnutzungen zulässig waren, sind bezogen auf die einzelnen Schutzgüter nur in einzelnen Teilbereichen Veränderungen in den planungsbedingten Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Durch die vorliegende Planung ergeben sich keine veränderten Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Schallimmissionssituation im Plangebiet, nachdem die Flächen weiterhin dem Zweck der Erholung dienen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung gegenüber den bisher planungsrechtlich zulässigen Eingriffen sind nicht erkennbar. Vorhandene Vegetationsbestände und

Gehölzsäume im Randbereich der Grünfläche zum Flussschlauch der Günz und dem kartierten Biotop im Westen werden erhalten. Die übrigen Flächen sind teilweise bereits grünordnerisch gestaltet. Die Zweckbestimmung der Flächen als der Erholung dienend lässt eine vergleichbare grünordnerische Gestaltung auch von derzeit noch nicht mit Nutzungen belegten Flächen am Südwestufer des Oberrieder Weihers erkennen. Artenschutzrechtliche Aspekte sind durch die Planung nicht berührt.

Schutzgut Boden

Aufgrund der Vornutzungen als Fläche für eine Kieswerk bzw. aufgrund der Uferrandgestaltung sind die natürlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet großflächig gestört. Eine Beeinträchtigung natürlichen Bodens ist daher mit den planungsbedingten Eingriffen nicht verbunden. Durch die geplanten Ferienhäuser kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung von Bodenfläche. Durch die Festsetzung einer maximalen Gesamtgrundfläche für die Ferienhäuser ist diese zusätzliche Versiegelung eng begrenzt.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Günz ist die Hochwassersituation zu berücksichtigen. Die Festsetzung bezüglich der hochwasserfreien Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen unterscheidet sich nicht gegenüber den bisher bereits zulässigen planungsrechtlichen Eingriffen.

Die geringfügige Zunahme der versiegelten Bodenfläche wirkt sich nicht negativ auf den Grundwasserhaushalt aus, nachdem anfallendes Dachflächenwasser auf den Flächen selbst zu versickert wird.

Schutzgut Klima/Luft

Es ergeben sich keine Veränderungen der Umweltauswirkungen gegenüber den bisher planungsrechtlichen zulässigen Eingriffen.

Schutzgut Landschaft

Mit der Zulässigkeit der Ferienhäuser am Südwestufer des Oberrieder Weihers wird das Landschaftsbild in diesem Bereich über den bisher planungsrechtlich zulässigen Eingriff hinaus verändert. Durch die Begrenzung der zulässigen Grundflächen sowie die Höhenbegrenzung dieser Ferienhäuser ist gewährleistet, dass diese Gebäude in die umliegende Landschaft eingebunden sind. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich dadurch nicht.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter kommen im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Beurteilung

Bei Realisierung des Vorhabens treten im Vergleich zur bisher bereits planungsrechtlich zulässigen Nutzung keine grundsätzlich anderen Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter auf. Durch die Ferienhäuser am Südwestufer bedingte geringfügige Nutzungsintensivierungen im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Landschaft sind aufgrund der Vornutzung des Gebietes bzw. geeigneter Einbindungsmaßnahmen nicht erheblich.

12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die vorgeschriebene Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet trägt zur Minimierung von Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt bei. Gleichzeitig wird dadurch der Versiegelungsgrad minimiert.

Die enge Begrenzung von Grundflächen und zulässigen Firsthöhen der Ferienhäuser stellt deren Einbindung in das Landschaftsbild sicher.

12.2.4 Planungsalternativen

Die Planung an diesem Standort steht im Zusammenhang mit dem bereits vorhandenen Campingplatz. Wegen der räumlichen Zuordnung wurden keine Standortalternativen überprüft.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Grundlage für die Beurteilung der planungsbedingten Umweltauswirkungen im Gebiet ist der Vergleich mit den bisher bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriffen. Wegen der Zweckbestimmung „Naherholung“ des Plangebietes sind grundsätzlich keine erheblichen Veränderungen in den Umweltauswirkungen der Planung zu erwarten.

12.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Aufgrund der bestehenden Regelungen zur Nutzung der Flächen im Plangebiet zwischen dem Verpächter und den einzelnen Nutzern sind besondere Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich.

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Am Oberrieder Weiher sollen Teilflächen des bestehenden Campingplatzes neu geordnet werden. Das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten soll um Ferienhäuser erweitert werden.

Um die zu erwartenden Auswirkungen beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur – und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Die Bewertung der ermittelten Auswirkungen des geplanten Vorhabens und ein Vergleich mit einer möglichen und planungsrechtlich bereits zulässigen Entwicklung des Gebietes ohne Durchführung der Pla-

nung zeigt, dass mit dem Vorhaben keine über das bisherige Maß hinausgehenden Belastungen der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologischer Vielfalt, Wasser sowie Klima/Luft verbunden sind.

Im geringen Umfang auftretende zusätzliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaft durch Errichtung von Ferienhäuser am Südwestufer werden durch die Beschränkung von Grundfläche und Gebäudehöhe der Gebäude wirksam minimiert.

Für die Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar.

13 Planungsstatistik

Gesamtfläche Plangebiet	24.449	m ²	100 %
davon Sondergebiet Campingplatzgebiet	11.312	m ²	46,3 %
Sondergebiet Naherholung	5.192	m ²	21,2 %
Private Grünfläche	6.741	m ²	27,6 %
Öffentliche Grünfläche	1.204	m ²	4,9 %

14 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“, Ichenhausen
- 2 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 5 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg
- 6 Deutsche Telekom AG, T-Com, PTI 23, Gersthofen – Hirblingen
- 7 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 8 Erdgas Schwaben GmbH, Betriebsbereich Günzburg
- 9 Gemeinde Deisenhausen
- 10 Gemeinde Ebershausen
- 11 Gemeinde Kettlershausen
- 12 Immobilien Freistaat Bayern
- 13 Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben
- 14 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Robert Spiller
- 15 Kreishandwerkerschaft, Günzburg
- 16 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg Karl Bader
- 17 Landratsamt Günzburg, Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 18 Landratsamt Günzburg, Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 19 Landratsamt Günzburg, Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 20 Landratsamt Günzburg, Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 21 Lech-Elektrizitätswerke Augsburg
- 22 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 23 Regionalverband Donau-Iller
- 24 Staatliches Bauamt Krumbach, Straßenbau
- 25 Vermessungsamt Mindelheim
- 26 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 27 Wehrbereichsverwaltung VI, München

15 Bestandteile des Bebauungsplanes

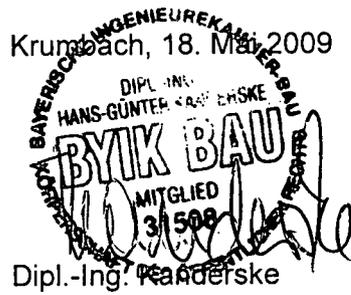
Entwurf Bebauungsplan vom 18. Mai 2009

Begründung vom 18. Mai 2009

16 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krummloch, 18. Mai 2009



Dipl.-Ing. Randerske

Bearbeiter:



Dipl.-Geogr. Wolpert

Breitenthal, den

.....
Gabriele Wohlföfler, Erste Bürgermeisterin