



BEKANNTMACHUNG

über die 3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes
im Regelverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB);
Bekanntmachung über Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Gemeinderat Baisweil hat in seiner Sitzung am 19.12.2023 die 3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (vgl. anhängiger Lageplan in der Fassung vom 19.12.2023) öffentlich beschlossen. Mit Sitzung vom 26.03.2024 hat der Gemeinderat den Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung gebilligt und bestimmt, dass daseteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet werden soll (siehe Lageplan mit Stand vom 26.03.2024).

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst insgesamt **3 Änderungsbereiche** im Ortsteil Lauchdorf *[der in der Vorentwurfsfassung noch enthaltene Änderungsbereich IV entfällt vollständig]*.

Änderungsbereich I

Herausnahme geplanter Mischbaufläche auf den Hanggrundstücken Fl.-Nrn. 7 (TF), 12 (TF) 13 (TF), 14/3, 23 (TF), 22/7, 22/8 (TF) und 22 (TF) nördlich bzw. nordöstlich der Warmisrieder Straße und überwiegende Rückführung / Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Änderungsbereich II

Öffentliche Grünfläche (für Gemeinbedarf bzw. Dorfgemeinschaft) östlich des Friedhofes auf Fl.-Nr. 131/4 der Gemarkung Lauchdorf anstelle bisher geplanter Fläche für die Friedhofserweiterung.

Änderungsbereich III

Neue Mischbaufläche im nördlichen Anschluss an den Frühlingweg (Fl.-Nrn. 64 (TF), 66/1) auf bisheriger Fläche für die Landwirtschaft.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan über die 3 genannten Änderungsbereiche, bestehenden aus Planzeichnung, Begründung und Anlagen, jeweils in der Fassung vom 26.03.2024 wird in der Zeit

von **Montag den, 22.04.2024** bis **einschließlich Mittwoch, den 05.06.2024**

unter folgender Adresse

<https://www.baisweil.de/neuigkeiten?filter=bauleitplanung>

veröffentlicht.

Auch der Inhalt dieser Bekanntmachung ist im Internet unter <https://www.baisweil.de/neuigkeiten?filter=bauleitplanung> veröffentlicht.

Stellungnahmen können während der genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, z. B. schriftlich oder zur Niederschrift.

Per E-Mail an gemeinde@baisweil.de

Schriftlich an **Gemeinde Baisweil, St. Anna-Str. 24, 87650 Baisweil**

Als weitere Zugangsmöglichkeit werden die Unterlagen

- Im Amtszimmer der Gemeindeverwaltung Baisweil, St. Anna-Str. 24, 87650 Baisweil zu den folgenden Zeiten
 - o Montag 10:00 Uhr - 12.00 Uhr
18:30 Uhr – 19:30 Uhr
 - o Donnerstag 10.00 Uhr – 12:00 Uhr
18:30 Uhr – 19:00 Uhr
- sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Eggenthal, Römerstraße 12, 87653 Eggenthal zu den folgenden Zeiten
 - o Dienstag 10:00 Uhr – 12:00 Uhr
Oder nach vorheriger Vereinbarung

für jedermanns Einsichtnahme vorgehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Zu den Planungen sind **folgende umweltrelevanten Informationen** verfügbar :

- **Umweltbericht zur Flächennutzungsplan-Änderung** gemäß § 2 und 2a BauGB als Bestandteil der Begründung mit Bestandsaufnahme, Auswertung von Grundlageninformationen, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.
- **Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten** zu den Schutzgütern aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der (frühzeitigen) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Schutzgut Mensch

- Hinweis, dass bei Überplanung von Mischbauflächen in Wohnflächen keine nachteiligen Auswirkungen für den Bestandsschutz von gegebenenfalls bestehenden Gewerbetrieben entstehen
- Hinweis, dass Lärmschutzmaßnahmen bzgl. der B 16 durch die Gemeinde zu tragen sind
- Hinweis, dass Flurstück Nr. 13 (Gmkg. Lauchdorf) mittelfristig mit Wohnhäusern bebaut werden soll und aus Änderungsbereich IV herausgenommen werden soll
- Hinweis, dass Lauchdorf als noch sehr landwirtschaftlich geprägter Ortsteil zu werten ist
- Feststellung, dass die Umwandlung der bestehenden Mischbauflächen in Wohnbauflächen und die Neuausweisung von Wohnbaufläche in Änderungsbereich III abzulehnen ist
- Hinweis, dass die Aussiedlerbetriebe im Süden Lauchdorfs durch Änderungsbereich IV in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden dürfen
- Hinweis, dass von heutiger Bevölkerung kein Verständnis für die ortsüblichen Emissionen der Landwirtschaft zu erwarten ist
- Hinweis, dass auf Änderungsbereich III die Geruchsemissionen mehrerer landwirtschaftlicher Hofstellen einwirken
- Hinweis, dass aktive Landwirtschaft südlich von Änderungsbereich III Lärm und Geruch emittiert und eine Kostenerhöhung bei einer Betriebserweiterung aufgrund der Umwandlung und Neuausweisung von Wohngebieten erheblich wäre und es auch die Umsetzung erschweren würde
- Hinweis zu Emissionen (Verkehrs- und Gewerbelärm, Geruchsemissionen) welche auf Änderungsbereich IV einwirken und Hinweise für ein mögliche, nachfolgende Bebauungsplanung

Schutzgut Boden und Wasser

- Hinweis, dass Änderungsbereich III in einem Bereich für flachgründige Hanganbrüche liegt und dieser laut Regionalplan Allgäu vorbeugend freigehalten werden sollte
- Feststellung, dass sich in den Geltungsbereichen der Änderungsbereiche keine altlastenverdächtigen Ablagerung im Boden befinden
- Hinweise zur Versiegelung des Bodens (ist gering zu halten) und zum Umgang mit schadstoffbelastetem Boden
- Hinweise zur Gefährdung durch wild abfließendes Hangwasser, sowie auf kleines Gewässer im westlichen Bereich des Änderungsbereichs IV und einer möglichen Verklausung
- Hinweis, dass Flächenverbrauch auf ein Minimum zu reduzieren ist
- Hinweise zu Umgang mit Mutterboden
- Hinweis, dass von niedrigen Grundwasserflurabständen auszugehen ist
- Hinweis, dass nachteilige Veränderungen des Grundwassers durch in Grundwasser einbindende Baukörper/Baustoffe als Grundwasserbenutzung gelten und in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln sind
- Hinweise zu Festsetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in den Änderungsbereichen
- Allgemeine Hinweise in Bezug auf das Schutzgut Wasser
- Hinweis, dass Änderungsbereich IV sehr nahe an einem feuchten Hang liegt, mit den daraus folgenden Problemen (Nässe, Schatten)

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Anregung, die bestehenden Gehölze auf Fl.-Nr. 66/1 als zu erhalten in der Planzeichnung des Änderungsbereichs III darzustellen
- Frage, zu Entwicklungsziel der in Änderungsbereich III eingezeichneten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Hinweis, dass die überschlägige Ausgleichsermittlung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu konkretisieren ist
- Hinweis, dass Gehölzpflanzungen Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten müssen
- Hinweis, dass biotopkartierter Bereich (westlich an Änderungsbereich IV angrenzend) nicht beeinträchtigt werden dürfen
- Anregung im Änderungsbereich IV auch im Westen eine Ortsrandeingrünung vorzusehen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

- Feststellung, dass in keinem der vier Änderungsbereiche ein bekanntes Bodendenkmal liegt
- Hinweis, dass aufgrund der frühen Besiedelung des Ortsteiles, dass das Auffinden von bisher unbekanntem Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen ist
- Feststellung, dass die in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung vorhandenen Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern auch in den Unterlagen zu einem möglicherweise nachfolgenden Bebauungsplan benötigt werden

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Hinweis, dass Änderungsbereich IV im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“ liegt, hier kommen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besondere Gewichtung zu
- Hinweis, dass Bereiche welche im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, keine Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB darstellen, auch wenn sie als solche dargestellt werden (Änderungsbereich IV)
- Hinweise, dass es noch ergänzende Punkte zur Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen zu beachten sind
- Feststellung, dass auf den Änderungsbereich IV in der Planung verzichtet werden sollte
- Kritik, dass in das Natur- und Landschaftsbild eingegriffen wird und den Wegfall von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Änderungsbereich IV)
- Kritik, dass das Ortsbild und das Naherholungsgebiet Erble zerstört wird (Änderungsbereich IV)

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“, das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Gleichzeitig sind die betroffenen (Fach-) Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurfsstand mit Begründung zu äußern (Beteiligung und Anhörung).

Für die 3. Flächennutzungsplanänderung wird ein eigenständiger Umweltbericht erstellt, welcher in die Begründung integriert ist.

Der Billigungs- und Verfahrensbeschluss zu den Entwurfsständen der 3. Flächennutzungsplanänderung wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Baisweil, den 15.04.2024

BEMEINDE BAIWEIL



St.-Anna-Straße 24
87650 Baisweil

08340/221 www.baisweil.de

Dienststempel
Dienstsiegel

Stefan Seitz, 1. Bürgermeister

Angeschlagen: 15.04.2024

Abgenommen: . . 2024