



BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 27.05.2025

FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 „AM WIESHERRGOTTLE“ MIT 2. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „GE AN DEN BREITEN“

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebracht wurden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Fassung vom 27.05.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24001
Bearbeitung: TM

Vorbemerkungen

Die Gemeinde Großaitingen erkennt im Zuge des demografischen Wandels den wachsenden Bedarf an (altersgerechtem) Wohnraum. Das Vorhaben privater Eigentümer sieht die Errichtung barrierefreier Wohnungen in unterschiedlichen Größenordnungen mit zusätzlichen Veranstaaltungsräumen als Begegnungsstätten für die Bewohner vor.

Der für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 „Einkaufsmarkt südlich der Augsburg-er Straße“ mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 „GE an der Breiten“, in Kraft getreten am 27.04.2020, sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großaitingen, in der Fassung vom 14.11.2023, stehen dem Vorhaben entgegen. Zudem werden durch das Vorhaben u.a. immissionsschutzfachliche (Schall- und Geruchsbelastung) und wasserrechtliche Thematiken berührt bzw. sind von dieser betroffen. Entsprechend des Vorhabens sowie zu einer geordneten Regelung der fachspezifischen Thematiken ist die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Am Wiesherrgottle“ mit 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 „GE an den Breiten“ umfasst eine Fläche von 8.797 m². Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 2714/2, 2714/3 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 2714, 2716, 2707 (Am Wiesherrgottle) sowie 2713 (Am Wiesherrgottle). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Großaitingen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großaitingen in der Fassung vom 14.11.2023 stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Der Bebauungsplan Nr. 38 „Am Wiesherrgottle“ mit 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 „GE an der Breiten“ ist entsprechend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Änderungen zur vorherigen Fassung vom 29.10.2024

Zur Vorentwurfsfassung vom 29.10.2024 ergaben sich folgende wesentlichen Änderungen:

- Aufnahme von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Anpassung des Hinweises zum Bebauungsplan Nr. 28 „Einkaufsmarkt südlich der Augsburg-er Straße“
- Teilung des Plangebiets in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einbezogene Flächen nach §12 Abs. 4 BauGB
- Ergänzung der oberen Höhenbezugspunkte
- Ergänzung der Festsetzungen zur Hochwasservorsorge
- Entfall der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich des VEP
- Ergänzung der Festsetzungen zum Immissionsschutz

- Aufnahme der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros Koch vom 21.01.2025 zur Thematik Kaltluftströmungen
- Aufnahme der gutachterlichen Stellungnahme der ACCON GmbH vom 21.02.2025 zur Thematik planbedingter Fahrverkehr
- Aufnahme einer naturschutzfachlichen Kompensation

Beteiligungsverfahren

Die Vorschriften sehen ein zweistufiges Beteiligungsverfahren vor. Das Beteiligungsverfahren hat zum Zweck, eine möglichst vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der öffentlichen Belange zu ermöglichen. In einem möglichst frühzeitigen Stadium der Planung werden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung eingeholt (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).

Im weiteren Planungsverlauf findet die formelle Beteiligung zum Planentwurf und der Begründung statt (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).

Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 02.12.2024 bis 10.01.2025 am Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Planung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum öffentlich ausgelegt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

- 03 Augsburger Verkehrs- und Tarifverbund
- 05 Bayerischer Bauernverband
- 06 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 07 Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 08 Bezirk Schwaben
- 09 Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- 10 Deutsche Glasfaser Wholesale GmbH
- 11 Deutsche Post Immobilienservice GmbH
- 14 Gemeinde Kleinaitingen
- 15 Gemeinde Mickhausen
- 17 Immobilien Freistaat Bayern
- 19 Kath. Pfarrzentrum St. Nikolaus
- 20 Kläranlage Wehringen

- 21 Kreisjugendring Augsburg Land
- 23 Landratsamt Augsburg – Kreisheimatpfleger
- 24 Landratsamt Augsburg – Gesundheitsamt
- 25 Lechwerke AG
- 26 LEW TelNet GmbH
- 27 Markt Fischach
- 28 Naturpark Augsburg
- 29 Regierung von Schwaben
- 30 Regionaler Planungsverband Augsburg
- 32 Staatliches Bauamt Augsburg
- 33 Stadt Bobingen
- 34 Stadt Schwabmünchen
- 36 Gemeinde Scherstetten

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

- 01 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 17.12.2024
- 02 Amt für ländliche Entwicklung vom 13.12.2024
- 04 Amt für Landwirtschaft und Forsten vom 16.12.2024
- 12 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 19.12.2024
- 13 Gemeinde Graben vom 12.12.2024
- 16 Gemeinde Wehringen vom 11.12.2024
- 37 Bistum Augsburg vom 02.12.2024

Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

1. TÖB

- 22 Landratsamt Augsburg vom 29.11.2024
- 35 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 10.01.2025

2. Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Stellungnahmen mit Hinweisen

- 18 Industrie- und Handelskammer Schwaben.....vom 23.12.2024
31 Schwaben Netz GmbHvom 02.12.2024

Anregungen durch den Architekten

Im Zuge der Planung und Abstimmung haben sich neben Änderungen durch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit folgende Anpassungen ergeben:

Der Höhenbezugspunkt im VEP (Stand 02.10.2024) bezog sich auf den alten Bezugspunkt Kanal mit 0,00 m. Entsprechend wurde die OK festgesetzt mit $-1,15 = 542,43$ m ü. M / m ü. NN. Der Höhenbezugspunkt liegt allerdings bei 534,58 m ü. NHN.

Der VEP wird entsprechend so korrigiert, dass der Höhenbezugspunkt $\pm 0,00$ mit der OK auf 534,58 m ü. NHN festgesetzt wird. Entsprechend dieser Korrektur werden die in den textlichen Festsetzungen als maximal zulässig festgesetzten Wand- und Gesamthöhen angepasst.

2. Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Stellungnahmen mit Hinweisen

36 Industrie und Handelskammer Schwaben

vom 23.12.2024

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Aufgrund der vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen rücken innerhalb des Plangebietes künftig zwei an und für sich konkurrierende Nutzungen näher aneinander (Wohnen und Gewerbe). Der sich aus § 50 BImSchG ergebende Trennungsgrundsatz kann somit nicht eingehalten werden. Nach Durchsicht der Unterlagen und insbesondere der schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Koch können anstehende Konflikte durch entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gelöst werden. Wir weisen dennoch darauf hin, dass für bestehende Betriebe der Bestandsschutz gewahrt bleiben muss. Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen darüber hinaus keine weiteren Anmerkungen.	Die Gemeinde verweist auf die immissionsschutzfachliche Untersuchung der ACCON GmbH. Diese zeigt auf, dass auch ohne städtebaulichen Trennungsgrundsatz ein konfliktfreies Wohnen geschaffen werden kann.
Beschlussvorschlag	
Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanvorentwurfs.	
<i>Beschluss: 20:0</i>	

Beschlussfassung

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat beschließt die vom Büro OPLA erarbeiteten Abwägungsbeschluss-Vorschläge zum ausgelegten Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 „Altengerechtes Wohnen Am Wiesherrgottle“ und macht sich die Abwägungen zu den einzelnen Stellungnahmen zu eigen. Die Abwägungsabhandlung ist diesem Protokoll beigelegt und Bestandteil dieses Beschlusses.

Der Gemeinderat billigt den vom Büro OPLA ausgearbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Altengerechtes Wohnen Am Wiesherrgottle“.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren gemäß §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB nach Beschlussfassung des Durchführungsvertrages durchzuführen.