



Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: [REDACTED]

Bürogemeinschaft OPLA
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg



POSTANSCHRIFT

Landratsamt Augsburg
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
(0821) 3102-0
info@LRA-a.bayern.de
www.landkreis-augsburg.de

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38
„Am Wiesherrgottle“ mit 2. Teiländerung des Bebauungsplanes
Nr. 17 „GE an den Breiten“ der Gemeinde Großaitingen;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 4
Abs.1 BauGB**

Anlage: Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes
vom 20.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung und Teiländerung Bebauungsplanes bestehen
folgende Bedenken und Anmerkungen:

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan
aufgestellt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Er-
schließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, ggf. die
ergänzenden Festsetzungen und damit die Satzung müssen da-
her so detailliert sein, dass sich ihnen das geplante Vorhaben hin-
reichend genau entnehmen und die Erfüllung der eingegangenen
Baupflicht dementsprechend anhand dieser Festsetzungen ab-
schließend beurteilen lässt. Das Vorhaben muss jedenfalls so
konkret beschrieben werden, dass dies Grundlage einer abschlie-
ßenden Beurteilung sein kann. Aus diesem Grund sollte der Vor-
haben- und Erschließungsplan vom 02.10.2024 noch hinsichtlich
der vermaßten Darstellung des natürlichen und geplanten Gelän-
des einschließlich Stützmauern sowie eines Abstandsflächen-

**BAULEITPLANUNG, BAUORD-
NUNG**

DATUM
10.01.2025
IHR SCHREIBEN VOM
29.11.2024
IHR ZEICHEN

AKTENZEICHEN
50-3538-2024-BB

ANSPRECHPARTNER
[REDACTED]

ZIMMER
C 3.04
TELEFON
(0821) 3102-2785
FAX
(0821) 3102-1785
E-MAIL
[REDACTED]
LRA-a.bayern.de



plans ergänzt werden. Im Abstandsflächenplan sind alle abstandsflächenrelevanten baulichen Anlagen (z.B. Stützmauern) zu berücksichtigen.

Wir weisen darauf hin, daß die in der Präambel genannte Fassung der BayBO zwischenzeitlich überholt ist.

In der Planzeichnung sollte die Lage und Größe des Baufensters vermaßt werden.

Der Hinweis bei „B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN: Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 „Einkaufsmarkt südlich der Augsburger Straße“ und der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 gelten in der Fassung vom 27.04.2020 unverändert weiter. Der Änderungsinhalt beschränkt sich auf die Änderung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gem. Planzeichnung in der Fassung vom 29.10.2024.“ ist in keinsten Weise für vorliegende Planung zutreffend. Die Festsetzungen können im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 zum Einen nicht unverändert weiter gelten; zum Anderen sind deutlich mehr Änderungen als die Baugrenzen enthalten. Der Hinweis ist rechtsklar zu überarbeiten (vgl. hierzu auch den 2. Absatz in § 11 des Textteils!).

In §3 Abs.2 des Textteils ist jeweils die Definition des oberen Bezugspunktes der Wandhöhe und Gesamthöhe zu ergänzen (wo am Gebäude ist die festgesetzte NHN-Höhe einzuhalten?).

In §4 Abs.2 Nr.2 des Textteils sollte auch die Tiefgarage bzw deren Zufahrt berücksichtigt werden.

§8 Abs.1 des Textteils stellt keine rechtsklare Festsetzung dar (wo ist „im Bereich der baulichen Anlagen“? In welchem Umfang sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig?) Die zulässigen Geländeänderungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret und vermaßt darzustellen und die textliche Festsetzung in §8 Abs.1 des Textteils rechtsklar zu überarbeiten.

In §8 Abs.3 des Textteils ist nicht rechtsklar festgesetzt, worauf sich die Höhe der Stützmauer von 3,00 m bezieht (vorhandenes Gelände? Geplantes Gelände?). Die vorgesehene Stützmauer ist im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret und vermaßt darzustellen und die textliche Festsetzung in §8 Abs.1 des Textteils rechtsklar zu überarbeiten. Desweiteren widerspricht die Zulassung einer 3 m hohen Stützmauer an der Grenze dem gesetzlichen Abstandsflächenrecht und folglich auch §4 Abs.3 des Textteils und Ziffer 6.3 der Begründung. Zusätzlich ist hier die Notwendigkeit einer Absturzsicherung zu prüfen und deren Situierung und Ausführung in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen. Die Gemeinde muß sich auch hinsichtlich der Stützmauer einschl. Absturzsicherung mit der Abstandsflächenthematik auseinandersetzen und den Entwurf überarbeiten.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die immissionschutzfachlichen Anforderungen sind daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans abzuarbeiten und insbesondere die textlichen Festsetzungen des §9 des Textteils auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret dargestellte Vorhaben abzustellen. Andernfalls bestehen insoweit erhebliche Bedenken.

In §10 Abs.3 des Textteils sollte auf die Einfriedungssatzung in der jeweils aktuellen Fassung abgestellt werden (dynamischer Verweis!).



Die in Ziffer 1.3 der Hinweise „empfohlene“ Sockelhöhe sollte bereits bei der Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan Berücksichtigung finden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die zeichnerisch und in §7 des Textteils textlich festgesetzten „Flächen für die temporäre Regelung des Wasserabflusses“ sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht enthalten. In der Begründung ist daher darzulegen, daß und weshalb diese Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß §12 Abs.4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Dies gilt auch für die zeichnerisch festgesetzte „Privaten Straßenverkehrsflächen“ sowie die mit „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“.

Die Bezeichnung „Altengerechtes Wohnen Am Herrgottle“ in der gutachterlichen Stellungnahme zum Naturschutz widerspricht den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen vorgesehen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern sollen.

Wir weisen auf **§ 37 WHG** hin. Danach darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Der **Stellungnahme des WWA Donauwörth**, die uns noch nicht vorliegt, kommt daher besondere Bedeutung zu und ist unbedingt zu beachten.

Ansonsten bestehen keine wasserrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung Bebauungsplan Nr. 38 „Am Wiesherrgottle“ der Gemeinde Großaitingen.

Nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde wurde laut Luftbild und den eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan die Hecke im Osten des Baugebietes beseitigt. Entsprechend Art. 16 BayNatSchG ist es verboten Hecken in der freien Natur zu roden. Da eine Neupflanzung der Hecke am ursprünglichen Standort offensichtlich nicht möglich ist, sollte aus naturschutzfachlicher Sicht, die Pflanzung der Ausgleichshecke östlich der künftigen Erschließung, auf dem temporären Damm, geprüft und in die Planung aufgenommen werden. Der Vorteil wäre, dass damit gleichzeitig eine Ortsrandeingrünung erreicht werden könnte.

Nach Mitteilung des Bodenschutzes liegt derzeit für die betroffenen Grundstücke kein Eintrag im Altlastenkataster vor.



Des Weiteren sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird folgendes mitgeteilt:

Die Erschließungsanlage Am Wiesherrgottle ist südöstlich des Wohnbauprojektes noch nicht erstmalig hergestellt. Hier entstehen daher bei Herstellung der Straße Erschließungsbeiträge.

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
3. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
4. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht ist im Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz auch zu überprüfen, ob der zweite Rettungsweg aller Wohneinheiten über die vierteilige Steckleiter der Feuerwehr sichergestellt werden kann.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033). Bei der Planung von Wendekreisen ist darauf zu achten, dass der Wendedurchmesser von Müllfahrzeugen bei inzwischen ca. 22 m liegt. Bei Errichtung von Wendeschleifen mit Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Bild 59 sind je nach Form des Wendehammers Abmessungen von etwa 20 m x 15 m oder ca. 13 m x 21 m erforderlich.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können oder keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 20.12.2024 wird verwiesen.



Mit freundlichen Grüßen

gez.

[Redacted signature]