



**LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG**

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

I. Vorab per E-Mail (info@opla-augsburg.de) und
(Julian.Erne@opla-augsburg.de)

OPLA

Bürogemeinschaft für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Bauleitplanung

Aktenzeichen: 6102-1/2
Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmer: 218
Telefon: 08251 92-325
Telefax: 08251 92-375
E-Mail: [REDACTED]

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 27.07.2022

**Baugesetzbuch – BauGB –;
Gemeinde Steindorf – 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des
Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“;
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlagen: 3 Plansätze in Rückgabe
1 Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 15.07.2022

Sehr geehrter Herr Erne,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 26.01.2022 haben Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steindorf beteiligt. Hierzu haben wir im Landratsamt Aichach-Friedberg die Fachstellen Immissionsschutz, Bodenschutzrecht, Staatliches Abfallrecht, Bauordnung, Wasserrecht, Naturschutz, Denkmalpflege, Verkehrswesen, die Kreisstraßenverwaltung, die Kommunale Abfallwirtschaft und den Kreisbaumeister beteiligt.

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde erhalten Sie mit der Bitte um Berücksichtigung anbei. Die übrigen Fachstellen haben keine Bedenken geäußert.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird auf Folgendes aufmerksam gemacht:

Unsere Ausführungen vom 27.07.2022 zum Bebauungsplan bezüglich der Festsetzung von Lärmimmissionskontingente sind auch bezüglich der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steindorf beachtlich.

Darüber hinaus werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen



Oberregierungsrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde Steindorf – 12. Änderung des Flächennutzungsplans
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan	
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan _____ für das Gebiet _____	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 22.07.2022 (§ 4 BauGB) <input type="checkbox"/> Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)	

2.	Träger öffentlicher Belange Landratsamt Aichach-Friedberg -untere Naturschutzbehörde- Münchener Str. 9 86551 Aichach
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel-Nr.) Naturschutz und Landschaftspflege	
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
<u>Fachliche Ziele und Grundsätze des Regionalplans:</u> „1.3 (Z) Grundwasserbeeinflusste Böden bzw. Böden mit geringem Puffervermögen [...] sollen erhalten werden. [...] in den genannten Bereichen soll auf eine extensive Nutzung hingewirkt werden.“	
<u>Bewertung:</u> Die ausgewiesene Fläche befindet sich teilweise im Bereich von folgendem Bodentyp:	

„Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)“
Gleye sind per definition Grundwasserbeeinflusste Böden.

Das Vorhaben steht damit dem Ziel 1.3 des Regionalplans entgegen.

Es wird empfohlen, um den Zielen des Regionalplans Rechnung zu tragen, den Abstand des Gewerbegebiets zum Steindorfer Graben, und damit zu den grundwasserbeeinflussten Böden, zu erhöhen.

Betroffen ist vor allem das im Plan dargestellte Gebäude „Warenannahme / Lager Neubau“.

- 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes

- 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

- Einwendungen

Angrenzend zum geplanten Gewerbegebiet befindet sich der Steindorfer Graben. Bei einer Geländebegehung wurden mehrere Grünfrösche im Graben beobachtet. Alle europäischen Lurch-Arten (*Amphibia spp.*) sind gesetzlich besonders geschützt und § 44 Abs. 1 BNatSchG ist entsprechend zu beachten.

- Rechtsgrundlagen

§ 44 Abs. 1 BNatSchG
§ 1 Satz 1 BArtSchV

- Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Es muss durch die nachfolgende Planung sichergestellt sein, dass es zu keinen stofflichen oder strukturellen Veränderung des Gewässers kommt, die einer Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte, hier das Gewässer, der Amphibien gleichkommt.

- 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

<p>Aichach, 15.07.2022</p> <p>Ort, Datum</p>	<p>[Redacted Signature]</p> <p>Unterschrift, Dienstbezeichnung</p>

Landratsamt Aichach-Friedberg 63 - 173- 9/2	Aichach,
------------------------------------------------	----------

In Ausfertigung

an das
Sachgebiet 41
- Bauleitplanung -

im Hause



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

per E-Mail
OPLA
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadt-
entwicklung
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Julian.Erne@opla-augsburg.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
4-4622-AIC-19091/2022

Bearbeitung +49 (906) 7009-333

Datum
29.07.2022

Gemeinde Steindorf - projektbezogener BP Nr. 37 "Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II" und 12. FNP-Änderung - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst ca. 3,2 ha.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Das Baugebiet ist nicht bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.



2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 *Wasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Adelburggruppe in ausreichendem Umfang sichergestellt.

2.1.2 *Löschwasserversorgung*

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

2.1.3 *Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete*

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 *Grundwasser*

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand sollte durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu wäre ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.“

2.1.5 *Altlasten und vorsorgender Bodenschutz*

Im Bereich des geplanten Bbauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

2.1.6 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

2.2 Abwasserbeseitigung

2.2.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

2.2.2 Niederschlagswasser

Wir gehen davon aus, dass für den Umgang mit Niederschlagswasser ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Dabei ist das WWA als amtlicher Sachverständiger zu beteiligen. Eine ausführliche Stellungnahme zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens.

2.3 Oberirdische Gewässer

2.3.1 *Unterhaltung*

Östlich des Plangebietes verläuft das Gewässer Schmitterbach, ein Gewässer 3. Ordnung, das von der Gemeinde Steindorf unterhalten wird. Im Umfeld des Schmitterbaches ist im Planungsgebiet eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, sodass die notwendige Zugänglichkeit zur Unterhaltung auch weiterhin gegeben ist.

2.3.2 *Hochwasser*

Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht mehr berührt, da durch die Gemeinde Steindorf im Oberlauf ein Hochwasserrückhaltebecken errichtet worden ist, das den Bereich vor einem Jahrhunderthochwasser schützt.

2.3.3 *Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser*

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor, dass aus den landwirtschaftlichen Flächen westlich des Planungsgebietes oberflächlich wild abfließende Wassermengen den Heinrichshofer Weg geflutet haben. Eine negative Beeinträchtigung des neuen Planungsgebietes kann nicht ausgeschlossen werden.

Es wird daher dringend empfohlen, ankommendes Oberflächenwasser aus den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vor dem Planungsgebiet zu sammeln, um es dann kontrolliert dem Schmitterbach zuzuführen. Außerdem sollte die Gestaltung der Gebäude bzw. die Höhenlage der Gebäude konstruktiv darauf ausgerichtet sein, dass auftretendes wild abfließende Wasser nicht in die Gebäude eindringen kann.

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Verteiler:
Landratsamt Aichach-Friedberg

mit der Bitte um Kenntnisnahme



LANDRATSAMT AICHACH-FRIEDBERG

Landratsamt Aichach-Friedberg | Münchener Straße 9 | 86551 Aichach

OPLA
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Aktenzeichen: 11.3-1 22-0805

Ansprechpartner: Kreisbrandrat
Zimmer: 231
Telefon: 08251 92-384
Telefax: 08251 92-480-384
E-Mail: [REDACTED]

Website: www.lra-aic-fdb.de

Aichach, 5. August 2022

**Gemeinde Steindorf,
projektbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ und 12. Änderung des Flächennutzungsplanes
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;
Hier: Stellungnahme der Brandschutzdienststelle**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben um die Mitteilung der Belange des abwehrenden Brandschutzes gebeten:

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen und idealerweise bereits bei der Aufstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen, um die Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen zu gewährleisten:

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8-5, Stand 08.2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen, wobei darauf zu achten ist, dass die erste Löschwasserentnahmestelle in weniger als 100 m vom jeweiligen Objekt entfernt ist. Des Weiteren sollten Hydranten in regelmäßigen Abständen errichtet werden (80 m bei geschlossener, 100 m bei halboffener und 120 m bei offener Bebauung. Da Hydranten zugänglich zu halten sind (auch im Winter; Freihalten von Schnee und Eis) ist es ratsam Überflurhydranten zu bevorzugen. Ggf. sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung in Abstimmung mit dem zuständigen Stadt.- bzw. Kreisbrandrat Löschwasserteiche gemäß DIN 14210, Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 einzuplanen.

Hinweis: Insbesondere bei hohen Brandlasten, kann sich der Bedarf an Löschwasser erhöhen. Die der Menge sollte dann anhand des Ermittlungs- und Richtwertverfahrens des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.



Im Übrigen verweisen wir auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“, Fassung 2016/2017, herausgegeben von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, insbesondere auf den Abschnitt II3 Nr. 32 -Brandschutz-.

Wir empfehlen diese Grundlagen des abwehrenden Brandschutzes, trotz der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den qualifizierenden Bebauungsplan aufzunehmen.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb des Landratsamts oder mit der Regierung nicht abgestimmt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen





E-Mail an julian.erne@opla-augsburg.de

OPLA
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Name
[REDACTED]
Telefon
0821 43002-1227
Telefax
0821/43002-1111
E-Mail
[REDACTED]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
28.06.2022

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
4612-23-7

Augsburg
29.07.2022

Vollzug der Baugesetze

Gemeinde Steindorf

projektbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“ und

12. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg nimmt wie folgt Stellung:

Forstfachliche Belange

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Belange

Flächenverlust:

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust von ca. 1,6 ha Ackerfläche betroffen. Die Fläche wurde in der Bodenschätzung mit der Bodenart Lehm eingestuft und mit 67 bis 76 Bodenpunkten bewertet. Das ist für die landwirtschaftliche Nutzung eine sehr wertvolle Fläche. Der Boden ist tiefgründig und hat eine hohe Ertragsfähigkeit, insbesondere in Trockenjahren ist die Fläche ertragssicher.

Erschließung des Gewerbegebiets:

Wenn die Erschließung über den Heinrichshofener Weg und die Bürgermeister-Schauer-Straße erfolgt, dann ist die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Grundstücken am wenigsten eingeschränkt.

Da aber in der Ortsrandbegrünung um die Flurnummer 291 an drei Bereichen Bäume ausgespart wurden, und zwar an der Westseite 10 m und 19 m, an der Südostseite 15 m, gehen wir davon aus, dass auch hier Zufahrten geplant sind.

Die Erschließung von Südosten für den LKW Verkehr wird abgelehnt. Würde der Weiherweg, der in diesem Bereich ca. 4 m breit ist, durch LKW genutzt, dann wird die Nutzung des Weges mit landwirtschaftlichen Maschinen und Erntefahrzeugen stark eingeschränkt.

Wir bitten in den weiteren Planungsschritten die Landwirtschaftlichen Betriebe einzubinden, damit die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen nicht erschwert wird.

Weitere landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

Bei Fragen zu forstlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Esper (Telefonnummer 0821 43002-2103), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an Frau Wagenpfeil.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

