Geschäftszeichen
24-4621.1-283/17, 24-4622.8283-12/1

Regierung von Schwaben

per E-Mail

[redacted]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

gemäß ☒ **§ 4 Abs. 1 BauGB** ☐ **§ 4 Abs. 2 BauGB** ☐ **§ 4 a Abs. 3 BauGB**

Zum Schreiben vom/Anruf vom	Anlage/n
17. Dezember 2025	

1 ☒ **Flächennutzungsplan** ☒ Änderung: 14.

☒ **Bebauungsplan** ☐ Änderung:

☐ **sonstiges baurechtliches Verfahren**

Nummer/Gebiet: Nr. 31, Herzog-Wilhelm-Straße West

Gemeinde/Markt/Stadt: Steindorf

2 Sehr geehrte Damen und Herren,

wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt:

2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):
LEP 3.1.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung ausrichten
LEP 3.1.1 Abs. 2 (G) flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden
LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

2.2 Stellungnahme aus Sicht der

☒ **Landes- und Regionalplanung** ☐ **Landesplanung** ☐ **Regionalplanung**

Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen beabsichtigt die Gemeinde Steindorf mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans Wohnbauflächen auf ca. 1,8 ha neu darzustellen und mit dem o.g. Bebauungsplan zu konkretisieren.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:
Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächenspar-offensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.
Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 05.12.2023) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zugrunde zu legen hat.
Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.)

Die bislang vorliegenden Unterlagen enthalten keine Aussagen zum konkreten Bedarf, der die Planungen auslöst. Wir bitten Sie, die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen, um den Anforderungen der o.g. Auslegungshilfe Rechnung zu tragen.

2.3 Sonstige fachliche Informationen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. mit Rechtsgrundlage/n:

Die Bauleitplanung wurde in das Rauminformationssystem der Regierung von Schwaben eingetragen.

Wir bitten Sie, der höheren Landesplanungsbehörde zuverlässig alle Bauleitpläne sowie Innen- und Außenbereichssatzungen nach §§ 34 und 35 BauGB zu übermitteln, nachdem diese Rechtskraft erlangt haben bzw. die Regierung zu informieren, sofern Planungen nicht weiterverfolgt werden. Für diese Zuleitung in elektronischer Form haben wir das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-schw.bayern.de eingerichtet.

Augsburg, 29.01.2026	[redacted]	[redacted]
Ort, Datum	Unterschrift	SB/in, E-Mail-Adresse

Altmann Irene

Von: [redacted]
Gesendet: Montag, 12. Januar 2026 08:04
An: [redacted] Bauleitplanung
Betreff: Stellungnahme Bodenschutz zu TÖB Beteiligung 14. Änd. des FNPL im Bereich des BPL. Nr.31 "Herzog Wilhelm Straße West" Steindorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine grds. Einwände gegen die Flächennutzungsplanänderung.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Bewertung des Schutzgutes Boden u.E. nicht ganz korrekt erfolgte. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um landwirtschaftliche Hochleistungsböden (62 Bodenpunkte), die hinsichtlich der Ertragsfähigkeit mit 4 bewertet werden müssten. Bei einer Bewertung mit 3 x 4 ergibt sich dann als Gesamtbewertung „sehr hoch".
Bei der Flächenauswahl sollte ergänzend auch die Wertigkeit der Böden als Entscheidungskriterium herangezogen werden.
Erweist sich sie Bebauung von besonders wertvollen Böden als alternativlos, wäre darauf zu achten, dass die Ausgleichsmaßnahmen dies möglichst kompensieren (s. dazu auch FAQ des Landesamtes für Umwelt zur Bodenfunktionsbewertung Nr. 13:
https://www.lfu.bayern.de/boden/bodenschutz_bauplanung/faq_bodenfunktionsbewertung/index.htm

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG

Immissionsschutz| Abfall- und Bodenschutzrecht
Postanschrift: Münchener Straße 9 | 86551 Aichach
Dienstgebäude: Werlbergerstr. 32 | 86551 Aichach

[redacted]
Telefon: 08251 92-368
Telefax: 08251 92-480 368

E-Mail: [redacted]
Untere Bodenschutzbehörde: bodenschutz@lra-aic-fdb.de
Website: www.lra-aic-fdb.de

Hinweis:
Informationen zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage des Landratsamtes unter https://lra-aic-fdb.de/dsgvo/sg-43-immissionsschutz-abfall-und-bodenschutzrecht/ . Sie können die Informationen auch schriftlich bei der o.g. Sachbearbeiterin anfordern.

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 19. Dezember 2025 11:28
An: [redacted] immissionsschutz@lra-aic-fdb.de>; Abfallrecht <Abfallrecht@lra-aic-fdb.de>; [redacted]; Wasserrecht <wasserrecht@lra-aic-fdb.de>; Naturschutz

BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Az 6102-1/2

LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG

Bauleitplanung
Aichach, 19. Dezember 2025

Hinweis: Die Verfahrensunterlagen können auf der Homepage der Stadt Friedberg unter https://steindorf.eu/info-service/bekanntmachungen
oder über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter
https://Geoportal.bayern.de/bauleitpanunsportal/
→Gemeindename: Friedberg→laufende Bauleitplanverfahren ab dem **19.12.2025** eingesehen und heruntergeladen werden !

Intern: B:\Stellungnahmen\ANLAGEN TÖB SN\Steindorf\Nr. 31 Herzog-Wilhelm-Straße West\2025 12 Frühzeitige Beteiligung

Vollzug des Baugesetzbuches -BauGB-;
Beteiligung d. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Steindorf-Hofhegnenberg — **Erstaufstellung** (Qualifizierter BPL)

☒ **BPL. Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West“**

☒ Frist für die Stellungnahme ***22.01.2026*** (§ 4 BauGB)

Hinweis:

Sollte eine Stellungnahme nicht fristgerecht eingehen, gehen wir davon aus, dass keine Anregungen erhoben werden und werden unsere Gesamtstellungnahme so an die entsprechende jeweilige Gemeinde weiterleiten.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Von AL 1 / KB / SG:
63
.....
(Anlage für Rücklauf ausdrucken u. Angabe Absender ausfüllen !)

zurück an: SG 41
Bauleitplanung
im Hause

☒ **ohne Einwände**

☐ **Stellungnahme**

28.01.2026 [redacted]
Datum, Unterschrift

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

1. Gemeinde Steindorf

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 31
"Herzog-Wilhelm-Straße West"

☒ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☒ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☐ Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
☐ Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

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 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

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

Kompensationsmaßnahmen
Wir empfehlen die Ausgleichsfläche 1 in eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen umzuwidmen und den gesamten Ausgleich auf Ausgleichsfläche 2 zu erbringen.
Grundsätzlich sind für Ausgleichsflächen zusammenhängende Flächen anzustreben. Die Lebensraumqualität ist bei vereinzelten und isolierten Lagen deutlich geringer als bei großen zusammenhängenden Flächenkomplexen. Außerdem gilt es zu bedenken, dass die Ausgleichfläche 1 an dieser Stelle einer möglichen Erweiterung der Bebauung entgegenstehen

würde.

Zur Ausgleichsfläche 2
Aktuell sind noch keine Maßnahmen auf Ausgleichsfläche 2 im Bebauungsplan beschrieben. Wir empfehlen die Ausgleichsmaßnahmen vor der erneuten Auslegung mit der uNB abzustimmen, um weitere Verzögerungen nach der Auslegung zu vermeiden.
Grundsätzlich sollten für die Ausgleichsfläche noch folgende Fragen vor der nächsten Auslegung geklärt werden:

1. Welchen Ausgangszustand hat die Fläche?
2. Befinden sich Drainagen auf der Fläche?
3. Steht ein Mähgut zur Artanreicherung zur Verfügung? Falls nein, welches Saatgut soll verwendet werden?
4. Findet durch die Kompensation eine Doppelförderung auf der Fläche statt?

Eingrünung und gesetzliche Pflanzabstände
Unter dem Punkt 8 - Grünordnung wird richtigerweise beschrieben, dass bei Pflanzungen die gesetzlichen Grenzabstände zu den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken einzuhalten sind. Problematisch ist, dass die vorgesehenen Pflanzflächen teilweise nur 4 Meter breit sind. Falls die Grenzabstände von 4 m eingehalten werden sollen, ist dann in der Realität keine Anpflanzung möglich. Der Bebauungsplan widerspricht sich in diesem Punkt selbst. Da Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes gesetzlich verpflichtend sind, ist eine Lösung für dieses Problem erforderlich.
Entweder muss im Vorhinein mit den Nachbarn eine Vereinbarung getroffen werden, dass auf Grenzabstände freiwillig verzichtet wird, oder es muss ausreichen Platz im Bebauungsplan eingeplant werden, um die Gehölze trotz der Grenzabstände anzupflanzen.

☒ Rechtsgrundlagen

§ 1a Abs. 3 BauGB (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
Art. 48 AGBGB

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

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

Aichach, 28.01.2026 [redacted]

In Ausfertigung

an das
Sachgebiet 41
- Bauleitplanung -

im Hause

Wasserwirtschaftsamt
Donauwörth

WWA Donauwörth – Förgstraße 23 – 86609 Donauwörth

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

[redacted]
info@opla-augsburg.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
	4-4622-AIC-43695/2025	[redacted]	27.01.2026

23093 GEMEINDE Steindorf - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG gem. 4 (1) BauGB - BP Nr. 31 "Herzog-Wilhelm-Straße West" und 14. FNP-Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

1.1 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

Vorschlag für die Änderung des Plans:

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

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Förgstraße 23
86609 Donauwörth

Telefon / Telefax
+49 906 7009-0
+49 906 7009-136

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-don.bayern.de
www.wwa-don.bayern.de

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Unabhängig von den vorstehenden Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen."

„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- / Untergrundsituation 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."

1.2 Altlasten und Bodenschutz

1.2.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

Sofern Altlasten und / oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

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.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG)."

1.2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Gegen die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Herzog-Wilhelm-Straße West" und die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Einzelne Formulierungen der Begründungen und der Umweltberichte sollte die Gemeinde Steindorf aber überarbeiten lassen.

So ist es doch etwas zu einfach gehalten, immer wieder die Bedeutung des Bodens – die sich richtigerweise über die Funktionsbewertung ermitteln lässt – auf plakative und phrasenhafte Aussagen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung abzuwerten (Verdichtung durch Bearbeitung, Vorbelastung durch Stoffeinträge und Düngemitteleinsatz, anthropogene Überprägung etc.). Diese allgemein gehaltenen, nicht weiter verifizierten Aussagen werden der Bedeutung des Schutzguts Boden und auch der Landwirtschaft nicht gerecht.

Zudem stellt das Ausklammern einer Bodenteilfunktion bei der Bewertung, weil sie einen hohen oder gar sehr hohen Erfüllungsgrad hat, kein fachlich fundiertes Vorgehen dar.

Auch stimmen wir den Punkten 5 „Alternative Planungsmöglichkeiten“ nicht vollumfänglich zu: Eben gerade weil die Wirkfaktoren auf den Boden auch an anderer Stelle dieselben wären, ist es zu kurz gedacht, dass die Auswirkungen an jedem Standort die gleichen wären. Ziel sollte es insbesondere auf Ebene eines Flächennutzungsplans sein, Planungen auf weniger wertvolle Böden zu lenken, um eben den Verlust an Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen oder die Funktion als Standort für landwirtschaftliche Nutzfläche (natürliche Ertragsfähigkeit) in besonderer Weise erfüllen, so gering wie möglich zu halten.

1.3 Abwasserentsorgung

1.3.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

1.3.2 Häusliches Schmutzwasser

Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen. Das in der Gemeinde Steindorf anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage Augsburg abgeleitet. Die Kläranlage entspricht den wasserrechtlichen Anforderungen. Die Abwasserbeseitigung aus dem geplanten Baugebiet ist somit gesichert.

1.3.3 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit wie geplant ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend vorrangig zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Die Entwässerung der Straßenflächen soll über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer erfolgen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden. Bei der Anlage von Gründächern sind andere Verfahren als Bitumendachbahnen mit chemischem Durchwurzelungsschutz zu wählen (z. B. Folienabdichtung).“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[redacted]

Verteiler:
Landratsamt Aichach-Friedberg mit der Bitte um Kenntnisnahme

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Augsburg

AELF-AU • Bismarckstr.62 • 86391 Stadtbergen

Versand per E-Mail an
beteiligung@opla-augsburg.de

OPLA
Otto-Lindenmeyer Straße 15
86153 Augsburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
17.12.2025
Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
4612-23-10

Name
[redacted]

Telefon
0821-43002-1222

Augsburg, 09.01.2026

Vollzug der Baugesetze
GEMEINDE STEINDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „HERZOG-WILHELM-STRAßE WEST“ MIT 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
Beteiligung der Behörden gem. 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen:

Forstfachliche Belange

bei den im Norden der Planfläche beschriebenen Gehölzstrukturen handelt es sich um Wald im Sinne von § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG). Der Wald stockt auf der Böschung zwischen Herzog-Wilhelm Straße im Westen und einem Graben, ca. 20 Meter östlich des Straßenrandes, der die Grenze zum anschließenden Acker auf den Fl.-Nrn. 217 und 218 Gmkg. Hausen darstellt. Die Waldfläche besteht aus einem Streifen Laubholz (Birke und Bergahorn) im Westen und setzt sich nach Osten mit einem breiten Streifen aus Kiefern fort. Insgesamt hat der Waldstreifen eine Breite von ca. 20 Metern und eine Länge von ca. 250 Metern und bildet eine längliche Waldfläche von knapp 0,5 Hektar.
Im Süden beginnt der Waldstreifen ca. 20 Meter nördlich der Einmündung der Kohlstattstraße im Anschluss an eine kleine Ruderalfläche und setzt sich nach Norden hin fort bis zum Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 220 Gmkg. Hausen.
Im Zuge der Umsetzung der Planungen wird die Herzog-Wilhelm-Straße nördlich der Einmündung der Kohlstattstraße in ihrem Verlauf verändert. Dabei wird die Waldfläche in Anspruch genommen und überbaut.
Diese Änderung der Bodennutzungsart erfüllt den Tatbestand der Rodung,

Bismarckstr.62
86391 Stadtbergen
Telefon 0821-43002-0
Telefax 0821-43002-1111
poststelle@aelf-au.bayern.de
www.aelf-au.bayern.de

was gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis bedarf.
Laut Art. 9 Abs. 8 BayWaldG bedarf es keiner Erlaubnis nach Art. 9 Abs. 2 BayWaldG soweit in Satzungen (...) die Änderung der Nutzung festgelegt oder zugelassen ist. Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um eine Satzung im Sinn des Art. 9 Abs. 8 BayWaldG. Im Aufstellungsverfahren für

den Bebauungsplan sind die Absätze 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG durch die Genehmigungsbehörden jedoch zwingend zu beachten.
Gem. Art. 9 Abs. 5 Nr. 2 BayWaldG soll die Rodungserlaubnis versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes aus anderen Gründen im öffentlichen Interesse liegt und dieses vor den Belangen des Antragstellers den Vorrang verdient. Im Gebiet der Gemeinde Steindorf beträgt der Waldanteil rund 20 %. Gegenüber der durchschnittlichen Bewaldung Bayerns von gut 1/3 der Landesfläche ist das Gemeindegebiet Steindorf damit als waldarm einzuordnen, was das öffentliche Interesse am Walderhalt dokumentiert. Zur Ausräumung des Versagensgrundes i.V.m. Art. 36 BayVwVfG kann eine Nebenbestimmung beitragen.
Dem öffentlichen Interesse am Walderhalt in waldarmen Gebieten wird regelmäßig durch die Auflage einer flächengleichen Ersatzaufforstung Genüge getan (Erstaufforstung einer Fläche, die derzeit noch kein Wald i.S.d. Gesetzes ist). Zunächst wäre der Umfang der Inanspruchnahme des Waldes festzustellen und zu prüfen, ob der Ausgleich im Zuge der bereits geplanten Ausgleichsmaßnahmen mit abgearbeitet werden kann. Andernfalls wäre eine Fläche für die Ersatzaufforstung zu finden

Landwirtschaftliche Belange

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht nehmen wir nachfolgend Stellung.

Verlust von ca. 1,49 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche durch das geplante Gewerbegebiet, zuzüglich 1,86 ha geplanter Ausgleichsfläche.

Es handelt es sich bei den in Anspruch genommenen Flächen für das geplante Gewerbegebiet um Grünlandflächen, welche überwiegend mit einer Ackerzahl von 62 bewertet sind. Diese Böden eignen sich sehr gut für die landwirtschaftliche Nutzung und liegen über dem Durchschnitt (52) im Landkreis Aichach-Friedberg (Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünland-zahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)). Dazu verweisen wir auch auf die Bodenart Lehm (L4D) welche für die Fl.Nr. 97 zutreffend ist.
Zudem sollte die Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 187, Gemarkung Hausen b. Hofhegnenberg) auf das nötige Minimum (lt. Berechnung ca. 2.900 m²) reduziert werden, um den Flächenverbrauch gering zu halten. Ebenfalls ist anzumerken, dass es sich bei der Fl.Nr. 187, Gemarkung Hausen b. Hofhegnenberg um einen gut für die Landwirtschaft nutzbaren Boden handelt, welcher mit einer Grünlandzahl von 46 ein gewertet ist und somit über dem Durchschnitt (45) für den Landkreis Aichach-Friedberg liegt.

Die Maßnahmen und Gestaltung der Ausführung der Kompensationsfläche sollte so gewählt werden, dass nach Möglichkeit der Mutterboden nicht abgeschoben wird, um diesen zu erhalten.

Zur Abgrenzung des Planungsgebietes sollte ein ausreichend dimensionierter Pufferstreifen zwischen Bebauung und landwirtschaftlicher Nutzfläche angelegt werden. Dies sollte in Form eines Grünstreifens mit ausreichender Breite umgesetzt werden.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des AGBGB Art. 47 und 48 zu beachten und zu angrenzenden benachbarten Flächen nachfolgende Abstände einzuhalten:

- 0,50 m für Gehölze
- 2,00 m für Gehölze höher als 2,0 m Wuchshöhe
- 4,00 m zu landwirtschaftlichen Nutzflächen für Gehölze höher als 2,00 m bei erheblicher Beeinträchtigung.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche darf nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt werden. Ein ordnungsgemäßer Rückschnitt ist sicher zu stellen.

Die vorliegende Planung weist im Süden auf dem Grundstück 99/5, eine Grundstücksgröße von über 1000 m² auf. Dies erscheint für ein Einfamilienhaus ein überdimensioniert großes Baugrundstück zu sein. Wir möchten Sie deshalb bitten, den Bebauungsplan im Hinblick auf eine noch flächenschonendere Bauweise zu überprüfen, um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen möglichst gering zu halten.

Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Esper (0821 43002-2103), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an Herrn Nachtrub.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
[redacted]