



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 – projektbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „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 des Immissionsschutzes vom 22.07.2022
1 Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 15.07.2022
1 Stellungnahme des Kreisbaumeisters vom 22.07.2022
1 Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung (E-Mail vom 30.06.2022)

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 Aufstellung des o.g. Bebauungsplans 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 des Immissionsschutzes, der unteren Naturschutzbehörde, des Kreisbaumeisters und der Kreisstraßenverwaltung erhalten Sie mit der Bitte um Berücksichtigung anbei.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird auf Folgendes aufmerksam gemacht:

1. Festsetzung von Lärmimmissionskontingenten

Entsprechend des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 29.06.2021 – 4 CN 8.19 muss in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern durch Lärmimmissionskontingente gegliederten Gewerbegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder mit solchen Emissionskontingenten geben, die bei typischer Betrachtung ausreichend hoch sind, um die nach



§ 8 Abs.2 BauNVO zulässigen und nicht nach § 1 Abs. 5 BauNVO wirksam ausgeschlossenen Arten von Nutzungen zu verwirklichen.

Gemäß § 1 Nr. 2 a der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind u.a. Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung allgemein zulässig. Aus den Unterlagen ergibt sich bisher nicht, ob die festgesetzten Emissionskontingente in jedem Falle ausreichend sind, sodass bei typisierender Betrachtungsweise ein Betrieb der Metallverarbeitung zulässig ist. Diese Problematik ist zwingend abzuarbeiten. Auf die beiliegende Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 22.07.2022 darf ausdrücklich Bezug genommen werden.

2. Baugrenzen

Um eine spätere eindeutige Überprüfbarkeit der Baugrenzen durch die Baugenehmigungsbehörde zu ermöglichen, wird gebeten, die Abstände aller Baugrenzen zu bestehenden Grundstücksgrenzen zu bemaßen.

3. GRZ

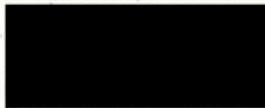
Die zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,8. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zudem eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Da es sich hierbei nicht nur um eine geringfügige Überschreitung der sonst zulässigen GRZ II von 0,8 handelt, sollte die Notwendigkeit der Überschreitung genauer begründet werden.

4. Grundzüge der Planung

Da der Begründung dieses Bebauungsplanes auch eine Auslegungsfunktion zu kommt z.B. bei einer späteren Entscheidung über Befreiungen, wird unter Verweis auf § 2 a BauGB gebeten, die grundlegenden Festsetzungen (Grundzüge der Planung) entsprechend ausdrücklich zu benennen.

Darüber hinaus werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen



Oberregierungsrat

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

Bebauungsplan **Nr. 37**

für das Gebiet „**Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Straße II**“
Fassung vom 23.06.22

Frist für die Stellungnahme **22.07.22** (§ 4 BauGB)

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang **Immissionsschutz**

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefon)

**Umweltschutzingenieur, Untere Immissionsschutzbehörde
Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchner Straße 9, Tel.: 08251/92148**

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

Einwendungen

Bei dem BPL handelt es sich um die Erweiterung des GE im BPL Nr. 24 am südlichen Ortsrand von Steindorf.

a) Lärmschutz:

Festsetzung von Lärmkontingenten nach DIN 45691 in Gewerbegebiets:

Nach der aktuell vorliegenden Rechtsprechung (vgl. Rechtsprechung BVerwG vom 07.03.2019 und 29.06.2021) sind bei der Ausweisung von Gewerbegebieten und Gliederungen dieser im Bereich Immissionsschutz mittels Emissionskontingenten nach DIN 45691 verschiedene rechtliche Aspekte zu beachten:

- Bei der Gliederung müssen unterschiedliche Lärmemissionskontingente an verschiedenen Flächen (Teilgebiete) vorhanden sein (räumliche Verteilung).
- Alle zulässigen Nutzungen (pauschal nach den zulässigen Nutzungen in der Festsetzung der „Art der baulichen Nutzung“ zu betrachten = typisierende Betrachtungsweise => nicht auf den konkreten Betrieb der geplant ist begrenzt => hier Gewerbebetriebe der Metallverarbeitung und hier die lautest möglichen), müssen mit den vorgegebenen Lärmemissionskontingenten erichtet werden können.

Ist dies nicht gegeben müsste dies durch Ausweisung von Flächen mit entsprechenden höheren Kontingenten (bisher ist durch die Rechtsprechung nicht abschließend geklärt wie hoch diese sein müssen, im vorliegenden Fall

noch schwieriger, da nicht pauschal alle gewerbegebietstypischen Nutzungen, sondern nur eine Bestimmte zulässig ist) oder eine unbeschränkte/nicht-limitierte Teilfläche (auch hier noch nicht abschließend geklärt wie groß diese sein muss, außerdem schwer umsetzbar und im Prinzip in der Praxis nicht sinnvoll umsetzbar) im Rahmen der gebietsinternen Gliederung sichergestellt werden.

Eventuell ist auch eine "baugebietsübergreifende" (externe) Gliederung möglich. Dies setzt jedoch unbeschränkt Gewerbegebietsfläche im Gemeindegebiet voraus und muss im BPL (Verfahren) als Wille der Gemeinde dann auch ausdrücklich so dargestellt werden. Nach meiner Kenntnis sind aber solche unbeschränkte Bereiche im Bereich der Gemeinde Steindorf nicht vorhanden und damit ist dies wohl auch nicht umsetzbar.

⇒ Die aufgezeigte Problemstellung bezüglich der Festsetzung der Lärmkontingente muss aufgearbeitet werden.

b) Luftreinhaltung:

Durch die Errichtung lösungsmittlemittierender Betriebe (z. B. Lackieranlagen) kann es zu Einschränkungen der Höhenentwicklung der Nachbargebäude kommen. Der Immissionsschutz weist besonders auf die Problematik der Anwendung der VDI 3781 Blatt 4 „Ableitbedingungen für Abgase - Kleine und mittlere Feuerungsanlagen sowie andere als Feuerungsanlagen (früher VDI 2280 „Auswurfbegrenzung-organische Verbindungen- insbesondere Lösemittel“ wurde in die VDI 3781 Blatt 4 integriert) die zu einer sehr komplexen Kaminhöhenberechnung führt und auf die möglichen Auswirkungen der Errichtung lösemittlemittierender Betriebe im Bereich von Bebauungsplänen hin. Nach der Rechtsprechung richtet sich die Kaminhöhe solcher Anlagen bei der Errichtung nach den Anforderungen der früher o.g. VDIs für Kaminhöhen unter Zugrundelegung der bestehenden und nicht der maximal zulässigen Bebauungshöhe und Nutzung. Die nachfolgende Bebauung (in 50 m Umkreis zu Emissionsquelle/Kamin) muss sich dann nach den nun vorliegenden Gegebenheiten (Höhe des Kamins) richten und teilweise Nutzungseinschränkungen hinnehmen (Art und Maß der baulichen Nutzung).

Im Bereich Luftreinhaltung sollten Regelungen zu luftverunreinigenden Emissionen (insbesondere Lösemittel) aufgenommen oder lösemittlemittierende Betrieb ausgeschlossen werden.

Rechtsgrundlagen

TA Lärm, DIN 18005-1:2002-07 mit Beiblatt 1 vom Mai 1987, DIN 45691:2006-12, TA Luft, VDI 3781 Blatt 1

Rechtsprechung:

BVerwG, Urteil vom 29.06.2021 - 4 CN 8.19

BVerwG, Beschluss vom 07.03.2019 - 4 BN 45.18

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

a) Lärmkontingentierung nach DIN 46591.

Die Problematik der o.g. Rechtsprechung ist unter Einbeziehung des beratenden Gutachterbüros zum Lärmschutz abzuarbeiten.

Bisher ist zu dieser Problemstellung (ob die festgesetzten Emissionskontingent (inkl. richtungsabhängiger Zusatzkontingente) ausreichend sind jeden zulässigen Betrieb zu ermöglichen) im BPL Nr. 37 nichts zu finden, obwohl sie die komplette Kontingentierung in der vorliegenden Form in Frage stellt, wenn die Problemstellung nicht abgearbeitet wurde.

b) Im Bereich Luftreinhaltung sollten Regelungen zu luftverunreinigenden Emissionen (Lösemittel) aufgenommen werden oder lösemittlemittierende Betrieb

ausgeschlossen werden => Letzteres wird wegen der Nähe des Wohnens im MD empfohlen:

Textvorschlag:

1. Luftverunreinigende Emissionen:

1.1 *Kamine zur Ableitung lösemittelhaltiger Abluft (z. B. Lackieranlagen und Destillieranlagen) und deren Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die Kaminöffnungen, die nach Bebauungsplan maximal mögliche Firsthöhe der Gebäude im Umkreis entsprechenden VDI 3781 Blatt 4 überragen.*

1.2 *Eine Ausnahme von Absatz 1.1 ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:*

1.2.1 *Die Fundamente müssen derart ausgeführt werden, dass die nach Abs. 1.1 erforderliche maximale Kaminhöhe erreicht werden könnte.*

1.2.2 *Die Gemeinde Ried stimmt der Kaminhöhenreduzierung zu.*

1.2.3 *Bei der Baugenehmigung muss der geplante Kamin die zu diesem Zeitpunkt tatsächlich vorhandenen Firste der Umgebungsgebäude entsprechend VDI 3781 Blatt 4 überragen.*

1.2.4 *Der Bauwerber erklärt gegenüber dem Landratsamt, dass er für den Fall einer späteren Kaminerhöhung unter den in Ziffer 1.2.3 genannten Voraussetzungen keinerlei Schadensersatzansprüche gegen den Freistaat Bayern oder seine Bediensteten geltend macht.*

Die Risiko- und Verpflichtungserklärung muss darüber hinaus die Zusicherung des Bauwerbers enthalten, eine später notwendige Kaminerhöhung vorzunehmen.

1.3 *Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt innerhalb des 50 m-Radius um den Kamin Nachbargebäude auf die nach Bebauungsplan maximal zulässige Firsthöhe erhöht werden, ist der Kamin entsprechend den Anforderungen nach Abs. 1.1 zu erhöhen.*

Hinweis:

Im Fall der Nr. 1.2 wird die Genehmigungsbehörde die nachträgliche Kaminerhöhung in die Baugenehmigung mit aufnehmen. Im Freistellungsverfahren ist eine Ausnahme nach 1.2 nicht möglich, hierzu wäre ein bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren notwendig.

Bei Ausschluss des Freistellungsverfahrens für lösemittelmittierende Betriebe könnte der Bereich ab Nr. 1.2 dann auch im Genehmigungsverfahren geprüft werden.

Im Hinblick auf diese Regel muss in der Satzung die Regelung für Kamine angepasst werden.

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

- Zur Klarstellung wird empfohlen die Immissionsorte IO 1-14 als Hinweis in die Planzeichnung aufzunehmen.
- Die Aufnahme von Betriebsleiterwohnungen führt in Gewerbegebiet zu Einschränkungen der umliegenden Nutzungen, daher wird empfohlen diese auszuschließen.

Aichach, den 22.07.2022
Ort, Datum

 **Umweltschützingenieur**
Unterschrift, Dienstbezeichnung

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 - Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Str. II“

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Bebauungsplan **Nr. 37 „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Str. II“**

mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ja nein

Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme 22.07.2022 (§ 4 BauGB)

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 Keine Äußerung

2.2

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

1. Besonderer Artenschutz

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. Das Gewässer ist als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu werten.

2. Eingriffsregelung

Zur Ausgleichsfläche:

Gemäß Umweltbericht soll der Ausgleich für den Eingriff auf dem Ökokonto der Gemeinde Steindorf erfolgen. Dafür wird eine Fläche von 7.286 m² bereitgestellt. Das Ökokonto ist damit vollständig verbucht. Das Ökokonto ist gemäß dem dargestellten Plan (Abbildung 13, Umweltbericht) zur Erfassung in das Ökoflächenkataster dem bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Die Meldung ist gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG verpflichtend für Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Zu den Eingrünungsmaßnahmen:

Um eine Eingrünung des bis zu 14 m hohen Gebäudekomplex langfristig zu gewährleisten, sollten keine der unter 3. und 4. in der Artenliste angegebenen Obstbäume verwendet werden. Diese sind aufgrund ihrer Anfälligkeit gegenüber Krankheiten, dem langsamen Wachstum und des intensiven Pflegebedarfs ungeeignet als Eingrünung. Weiter sind für eine wirksame Eingrünung auch die als „Private Grünflächen“ dargestellten Bereiche zu mindestens 25 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbilds werden durch die bisherige Festsetzung nicht ausreichend berücksichtigt.

3. Insektenschutz vor Lichtverschmutzung

Durch das Volksbegehren „Rettet die Bienen“ wurde von der Mehrheit der bayerischen Bevölkerung klar zum Ausdruck gebracht, aktiv dem Schwund der Insektenvielfalt entgegenzutreten zu wollen. Daraus ergeben sich mit Wirkung seit 1. März 2022 umfangreiche Änderungen im Naturschutzgesetz. Diese betreffen u. a. den nun gesetzlichen Schutz von artenreichen Grünland und Streuobstwiesen sowie den Schutz vor Lichtverschmutzung.

Nach Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Nach den Handlungsempfehlungen des StMUV „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ (2020) zu Folge, sind folgende Grundsätze bei der Planung von künstlichen Beleuchtungsanlagen zu beachten:

- Licht zweckgebunden einsetzen, d. h. nur, wenn tatsächlich notwendig.
- Lichtintensität sinnvoll begrenzen.
- Licht nur auf die Nutzfläche lenken.
- Licht nicht dauerhaft einschalten, sondern nur, wenn es benötigt wird.
- Lichtfarbe mit geringstmöglichen Blauanteilen verwenden.

4. Ausbringung von Pflanzen und Tieren

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Aichach-Friedberg ist die Herkunftsregion (=Vorkommensgebiet) 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 zu wählen.

Rechtsgrundlagen

Art. 9 Satz 4 BayNatSchG
 Art. 11a BayNatSchG
 § 40 Abs. 1 BNatSchG
 § 44 Abs. 1 BNatSchG
 § 1 Satz 1 BArtSchV
 § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB

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

1. Besonderer Artenschutz

Durch die geplante Niederschlagswasserbeseitigung muss sichergestellt sein, dass es zu keinen stofflichen Einträgen in das Gewässers kommt, die einer Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Amphibien gleichkommt.

2. Eingriffsregelung

Zur Ausgleichsfläche:

Das Ökokonto ist zur Erfassung in das Ökoflächenkataster an das LfU zu melden (vgl. S. 31, Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - 2021). Für die Meldung wurde vom LfU ein elektronischer Meldebogen entwickelt.

Zur Eingrünung:

Ergänzend zu den heimischen Laubbäumen sollten 25 % der privaten Grünfläche mit Sträuchern bepflanzt werden. Die Obstbäume unter 3. und 4. in der Artenliste sollten aus den oben genannten Gründen nicht für die Eingrünung verwendet werden.

3. Insektenschutz vor Lichtverschmutzung

Konkret sollten folgende Auflagen in die textliche Festsetzung mit aufgenommen werden:

1. Beleuchtungsanlagen sind auf die unbedingt nötige Anzahl und Leuchtstärke zu beschränken.
2. Nach oben abstrahlende Leuchten, sogenannte Himmelsleuchten sind unzulässig.
3. Werbeanlagen dürfen nicht in die Himmelsrichtung Nordost bis Südost, bzw. in Richtung des Steindorfer Grabens, abstrahlen.
4. Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen, die nicht für den sicheren Betriebsablauf benötigt werden, sind in der Zeit von 23 bis 6 Uhr abzuschalten.
5. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich abgeschlossene Beleuchtungsanlagen mit einer warmweißen Lichtfarbe bis maximal 3000k zulässig.

4. Ausbringung von Pflanzen und Tieren

Aus der Artenliste (S. 11 und S. 12 der textlichen Festsetzung) sind alle Arten zu streichen, die nicht im Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ als gebietseigen gelten. Auf den „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU 2012) wird verwiesen.

- 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

Es wird gebeten, die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Wiese, angrenzend zum Steindorfer Graben, weiterhin als Grünland zu pflegen. Die Fläche kann durch die Ansaat mit Kräutern der frischen bis nassen Standorte weiter für Insekten aufgewertet werden. Eine extensive Bewirtschaftung wird empfohlen. Sollten umfangreiche Rückhaltmaßnahmen wie auf Flurnummer 44/1 geplant sein, steht die untere Naturschutzbehörde gerne beratend zur Verfügung.

<p>Aichach, 15.07.2022</p> <p>Ort, Datum</p>	<p></p> <p>Unterschrift, Dienstbezeichnung</p>
--	--

Landratsamt Aichach-Friedberg
63 - 173- 9/2

Aichach,

In Ausfertigung

an das
Sachgebiet 41
- Bauleitplanung -

im Hause

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

Bebauungsplan Nr. 37 – „Gewerbegebiet an der Heinrichshofener Str.II“

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme _____ (§ 4 BauGB)

Frist 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Öffentlicher Belang

Name des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.)

Landratsamt Aichach-Friedberg, Münchener Straße 9

██████████ Kreisbaumeister, Tel.-Nr.: 08251/92-313, Fax-Nr.: 08251/92-194

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

Rechtsgrundlagen

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 beabsichtigt die Gemeinde Steindorf das Bau-recht für die Erweiterung eines Gewerbebetriebs zu schaffen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen beachtliche Gebäudeabmessungen zu, deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu vernachlässigen sind.

Insbesondere aufgrund der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen von bis zu 14 m und der abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen von über 50 m ermöglicht, muss die Einbin-dung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden.

Die Gemeinde sollte daher kritisch prüfen, ob die geplanten Eingrünungsmaßnahem ausrei-chend sind und ggf. nachbessern.

Eine stärkere Eingrünung, Festsetzungen zu Fassadengliedernden Elemente (z. B. Fassaden-begrünungen) und/oder eine zum Ortsrand niedrigere (z. B. höhengestaffelte Bebauung), stellen beispielhaft geeignete Maßnahmen dar.

Aichach, 22.07.2022

 Kreisbaumeister

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Peter Heidi

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 30. Juni 2022 12:01
An: [REDACTED]
Betreff: AW: Beteiligung TÖB BPL 37 Steindorf parallel zu 12. Änd. FLNP
Anlagen: 2022_06_Steindorf_Nr. 37_GE an der Heinrichshofener Str. II_4.1_uz.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Beteiligung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die Verkehrsflächen der geplante Erschließung der Gewerbeflächen über die Bürgermeister-Schauer-Straße und den Heinrichshofer Weg und/oder den Weiherweg (Unterlagen hier nicht eindeutig) sind entsprechend des zu erwartenden gewerblichen Verkehrs zu dimensionieren. In der Zuständigkeit der Kreisstraßenverwaltung liegen hierbei die Einmündungsbereiche des Heinrichshofer Wegs und des Weiherwegs in die Hauptstraße (Kreisstraße AIC 18).
2. Der gewerblichen Erschließung des Planungsgebiets über den Heinrichshofer Weg wäre aus Gründen den Straßenentwurfs im Knotenpunkte mit der Kreisstraße der Vorzug einzuräumen.
3. In den Bebauungsplan sollte die geplante Erschließung mit dem zu erwartenden gewerblichen Schwerlastverkehr aufgenommen werden, um eine ungewollte Überlastung ungeeigneter Verkehrsverbindungen zu vermeiden.
4. Die bauleitplanerischen Absichten müssen zwingend Eingang in die aktuell laufende Verkehrswegeplanung zum Ausbau der Ortsdurchfahrt von Steindorf im Zuge der Kreisstraße AIC 18 finden. Das technische Regelwerk zum Straßenentwurf ist vor allem im Hinblick auf die nötigen Schleppkurven, Sichtverhältnisse und die Dimensionierung des Straßenoberbaus im Kreuzungsbereich unbedingt zu berücksichtigen.
5. Mit den Planungen besteht ansonsten grundsätzlich Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

LANDRATSAMT
AICHACH-FRIEDBERG



Sachgebietsleiter
Kommunales Bauwesen | Tiefbau Bauhof
Nebenstelle Kreisgut
Am Plattenberg 12 | 86551 Aichach

[REDACTED]
Telefon: 08251 92-4840
Telefax: 08251/92-480-4840
E-Mail: [REDACTED]
Website: www.lra-aic-fdb.de

Postanschrift:
Landratsamt Aichach-Friedberg
Sachgebiet 51 – Tiefbau Bauhof
Münchener Str. 9
86551 Aichach



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.

