



Landratsamt Augsburg | Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
Tel.: (0821) 3102 – 0
E-Mail: info@lra-a.bayern.de
Internet: www.landkreis-augsburg.de

Mail: info@arnold-consult.de
Arnold Consult AG
Bahnhofstr. 141
86438 Kissing

Aktenzeichen: 501-610-18
Sachbearbeiter/in: Claudia Marquardt
Zimmer: 304
Tel.: (0821) 3102-2785
Fax: (0821) 3102-1785
E-Mail: Claudia.Marquardt@lra-a.bayern.de

Ihr Schreiben vom: 12.10.2017
Ihr Zeichen:

Datum: **15.11.2017**

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Welden West, Teil 1“ des Marktes Welden;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlagen:
Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 09.11.2017
E-Mail vom 22.06.2017 (Anlage zur naturschutzfachlichen Äußerung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In der Planzeichnung ist der Parzelle Nr. 41 noch eine Nutzungsschablone zuzuordnen.

Die in Ziffer 3 des Textteils festgesetzte Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, etc. um 100 % (statt der in §19 Abs.4 BauNVO vorgesehenen 50 %) sollte noch in der Begründung entsprechend dargelegt werden. Dabei sind die städtebaulichen Gründe, die für diese Abweichung sprechen oder sie erfordern, mit den nachteiligen Auswirkungen einschließlich ihres Ausgleichs abzuwägen (vgl. auch § 1 a Abs.2 BauGB).

Der Begriff „als ein Gebäude einheitlich zu gestalten“ in Ziffer 4.3 des Textteils ist u.E. nicht zutreffend, da es sich im Regelfall wohl um zwei konstruktiv getrennte Gebäude handeln wird. Diese Formulierung sollte überarbeitet werden.

Nachdem nicht in jedem Bauquartier jeder Gebäudetyp zulässig ist, sollte in Ziffer 4.4 des Textteils ein Zusatz eingefügt werden, z.B.: „Die planerisch festgesetzten Gebäudetypen definieren sich wie folgt:“.

Bankverbindung
Kreissparkasse Augsburg
BLZ 720 501 01 | Kto 48 04

IBAN DE29 7205 0101 0000 0048 04
SWIFT-BIC BYLADEM1AUG

Seite 1



Sprechzeiten
Mo. bis Fr. 7:30 - 12:30 Uhr
Do. 14:00 - 17:30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Bei dem in Ziffer 4.4 des Textteils festgesetztem Gebäudetyp C sollte für Flachdachgebäude noch rechtsklar festgesetzt werden, ob deren OK Attika die festgesetzte Wandhöhe oder Gebäudeoberkante einhalten muß (ggf. auch entsprechende Festsetzung in Ziffer 8.3).

Bei der Festsetzung der Höhenlage in Ziffer 8.1 des Textteils ist der Begriff „im Bereich des Wohnhauses“ nicht rechtsklar (z.B. „des vom Gebäude angeschnittenem vorhandenem gewachsenem Geländeniveaus“?).

Wir weisen darauf hin, daß für das Bauquartier 5 keine „Stellung der Gebäude“ festgesetzt wird und regen eine entsprechende Ergänzung der planerischen Festsetzungen an. Zusätzlich sollte in Ziffer 9.1 des Textteils auch für Flachdachgebäude eine textliche Festsetzung aufgenommen werden (z.B. Außenwand parallel zur Erschließungsstraße?).

In den Ziffern 10.2 und 10.3 des Textteils sollten die Worte „kann“ bzw. „können“ durch „darf“ bzw. „dürfen“ ersetzt werden.

Wir weisen darauf hin, daß eine Festsetzung zum Ausschluß von „Koniferen“ etc in Ziffer 12.6 nicht als „Hinweis“ bezeichnet werden sollte.

Wir weisen darauf hin, daß in Ziffer 4.2 der Begründung Ausführung zum „Haustyp C“ der Überschrift „Haustyp B“ zugeordnet sind. Desweiteren wird in der Begründung zu „Haustyp C“ eine Dachneigung 0 – 20 Grad genannt; in Ziffer 4.4 der Satzung werden jedoch 0 – 30 Grad Dachneigung festgesetzt. Diese Punkte sollten noch berichtigt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde teilt zu dem Bauleitplanentwurf folgendes mit:

Die für die künftige Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Welden. Sie werden überwiegend als Ackerflächen und in geringerem Anteil als Wiesen genutzt. Die Flächen sind stark geneigt (Ost-exponiert).

Östlich an das geplante Wohngebiet grenzt ein breites Gehölzbiotop mit teils älterem Baumbestand an, das in der amtlichen Biotopkartierung Bayern mit der Nummer 7529-0127-001 erfasst ist. Es handelt sich um einen eingeschnittenen Hohlweg, der an den Böschungen bewachsen ist. Dieses Biotop ist nach Art. 16 Abs.1 BayNatSchG geschützt.

Auf Grund der starken Hanglage sind die Grundstücke nicht optimal für eine Bebauung geeignet. Zudem sind mit der Planung Eingriffe in das Gehölzbiotop verbunden. Da der Markt Welden jedoch großflächig von Hanglagen umgeben ist und die Entwicklungsmöglichkeiten hierdurch begrenzt sind, wird dem Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt, soweit folgende Änderungen vorgenommen werden:

- Um das Gehölzbiotop im Osten nicht zu beeinträchtigen und Probleme mit Schatten- und Laubwurf sowie mit der Verkehrssicherungspflicht zu vermeiden, muss vom tatsächlichen Außenrand (nicht von der Flurgrenze!) des bestehenden Gehölzbestandes ein Abstand von mindestens 10 m eingehalten werden. Diese Abstandsfläche muss als öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden und darf nicht für Erschließungsstraßen und Wege genutzt werden. Die öffentliche Grünfläche ist mit der Breite von 10 m im Plan zu bemaßen. In der aktuellen Plan-Darstellung ist keine Vermaßung vorhanden und es scheint, als hätten die Privatgrundstücke einen geringeren Abstand zum Gehölzbiotop.

- Für die punktuelle Rodung des Gehölzbiotops zwecks Erschließung muss eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Diese Ausnahme kann nur erteilt werden, wenn die Planung wie folgt geändert wird:
 - Reduzierung der zu rodenden Abschnitte auf einen. Aus Gründen der Eingriffsvermeidung muss auf eine zweite Erschließung über den Hohlweg verzichtet werden.
 - Minimierung des Eingriffs durch möglichst geringe Breite der Rodungsfläche
- Entlang der Südgrenze ist eine Eingrünung vorgesehen in Form einer öffentlichen Grünfläche. Diese läuft nach Osten hin sehr schmal aus; ganz im Osten bei den letzten beiden Häusern ist gar keine Eingrünung mehr vorgesehen. Hier ist die öffentliche Grünfläche zu verbreitern. Der vorhandene Baumbestand (Apfel-Bäumchen) ist als „Bestand, zu erhalten“ darzustellen.
- Die öffentlichen Grünflächen, auch die Ortsrand-Eingrünungen, sind im Plan zu vermaßen. Die unter 12.3 festgelegten Bäume im Abstand von 10 m sind im Plan darzustellen (dies dient der besseren Lesbarkeit; momentan wird der Eindruck erweckt, als würde es sich um Rasenflächen handeln, da die Darstellung von Hecken- und Baumsymbolen fehlt).
- Auf Seite 10 „Ausführungszeit der Pflanzung“ ist „spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Gebäudes“ durch „spätestens eine Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes“ zu ergänzen.
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich:
 - Spätestens im Entwurf der öffentlichen Auslegung sind die mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsflächen und –maßnahmen darzustellen und zu beschreiben. Werden hierfür Privatflächen in Anspruch genommen, ist im Bebauungsplan niederzuschreiben, dass die Ausgleichsflächen zum Zeitpunkt der Erschließung dauerhaft im Grundbuch zu sichern sind (beschränkt persönliche Dienstbarkeit).
 - Herr Scheider teilte uns per Mail am 22.06.2017 mit, dass die festgesetzte Ausgleichsfläche des B-Plans „Nördlich der A Sternstraße“ auf FINr. 881 nicht vollumfänglich umgesetzt werden kann und in diesem Bebauungsplan der noch benötigte Ausgleichsbedarf von 228 m² mit dargestellt und überplant wird. Zusätzlich zum Ausgleich des B-Plans „Welden West, Teil I“ von 1, 53 ha ist also eine separat abgegrenzte Ausgleichsfläche von 228 m² zur Verfügung zu stellen (die Mail ist beigelegt).

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird folgendes mitgeteilt:

Im Baugebiet „Welden West, Teil I“ müssten bei der Abrechnung des Erschließungsaufwands drei Erschließungsanlagen gebildet werden.

Die erste Erschließungsanlage würde die Verlängerung der Verenastraße in Richtung Westen mit der geplanten Ringstraße darstellen.

Die zweite Erschließungsanlage würde die Straße vom Richard-Wagner-Ring bis zur Einmündung in die erste Erschließungsanlage darstellen. Sofern nördlich des Baugebietes „Welden West, Teil I“ in nächster Zeit ein weiteres Baugebiet ausgewiesen werden sollte, könnte mit der endgültigen Herstellung der zweiten Erschließungsanlage bis zur Fertigstellung des neuen Baugebietes gewartet werden, damit der Erschließungsaufwand auch auf die nördlich anliegenden Grundstücke verteilt werden könnte.

Die dritte Erschließungsanlage würde der „Verkehrsberuhigte Bereich“ im Südosten des Baugebietes darstellen. Dies wäre jedoch nur möglich, wenn die bisher geplante Verbindung des Baugebietes mit der Straße „Hagenmahd“ über den eingezeichneten „Fußgängerbereich“ nicht hergestellt wird. Sollte die Verbindung zum „Hagenmahd“ hergestellt werden, müssten in diesem Bereich zwei getrennte Erschließungsanlagen gebildet werden.

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 (§16 Abs. 1 UVV Müllbeseitigung vom 01.10.1979). 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, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 09.11.2017 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marquardt