

Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung  
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: [j.grahammer@arnold-consult.de](mailto:j.grahammer@arnold-consult.de)  
Arnold Consult AG  
Bahnhofstr. 141  
86438 Kissing



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

**Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Welden West“ des  
Marktes Welden;  
Beteiligung der Behörden im Rahmen der Veröffentlichung nach  
§ 3 Abs.2 BauGB**

Anlagen:  
Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom  
18.06.2024  
2 Infoblätter zur Äußerung des Abfallwirtschaftsbetriebs

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Be-  
denken und Anmerkungen:

Sämtliche in dem Bebauungsplanentwurf verwendete „NN-Hö-  
hen“ sind auf das neue amtliche Höhenbezugssystem „Deutsches  
Haupthöhenetz 2016 (DHHN2016)“ umzustellen, wonach es  
keine „NN-Höhen“ mehr gibt, sondern „NHN Höhen“.

In der Planzeichnung ist für die „Heizzentrale“ noch ein Baufen-  
ster vorzusehen, ansonsten wäre hier die Errichtung von Gebäu-  
den/baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grund-  
stücksflächen unzulässig.

Auf Grundlage des „Art. 6 BayBO“ beruhen keine Festsetzungen  
des Bebauungsplans. „Art. 6 BayBO“ sollte daher auch nicht in  
der Präambel genannt werden.

BAULEITPLANUNG, BAUORD-  
NUNG

DATUM  
19.06.2024  
IHR SCHREIBEN VOM  
16.05.2024  
IHR ZEICHEN

AKTENZEICHEN  
50-2812-2021-BB

ANSPRECHPARTNER  
Claudia Marquardt

ZIMMER  
C 3.04  
TELEFON  
(0821) 3102-2785  
FAX

(0821) 3102-1785  
E-MAIL  
Claudia.Marquardt@  
LRA-a.bayern.de



Im letzten Satz der Ziffer 2.2.2 des Textteils sollte ergänzt werden: „... von 0,7 durch die Grundflächen der Anlagen nach §19 Abs.4 BauNVO zulässig.“.

In Ziffer 2.3.3 des Textteils sollte das Wort „maximal“ eingefügt werden („Die mittlere Wandhöhe ... darf maximal 3,0 m...“). Außerdem sollte sich der Markt Welden bewußt machen, ob er mit Ziffer 2.3.3 des Textteils die Länge von Grenzgaragen wirklich abweichend von Art. 6 BayBO auf „maximal 8,0 m“ begrenzen möchte? Worauf bezieht sich die „Gesamtnutzfläche von 50 qm“? Ist hier eine von Art. 6 BayBO abweichende Festsetzung vorgesehen? Die Begründung enthält keine Ausführungen dazu. Die textliche Festsetzung sollte rechtsklar überarbeitet und der gemeindliche Planungswille in der Begründung dargelegt werden.

In Ziffer 2.6.2 des Textteils sollte die „Interpolation“ konkretisiert werden (z.B. „durch Interpolation der 4 nächstgelegenen Höhenpunkte“?).

Der fettgedruckte Absatz „Im Rahmen des Baugenehmigungs-....“ sollte als „Hinweis“ bezeichnet werden, da für die Festsetzung der Vorlage einer Höhenermittlung im Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage besteht.

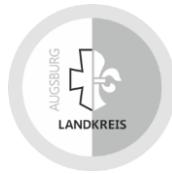
Wir gehen davon aus, daß der Markt Welden mit dem 3. Absatz der Ziffer 2.7.3 des Textteils keine über die Absätze 1 und 2 hinausgehenden Geländeänderungen zulassen möchte. Dies sollte noch rechtsklar ergänzt werden, z.B. „Zur Umsetzung dieser zugelassenen Geländegestaltung sind im Bereich der privaten Baugrundstücke je ....“.

Ziffer 2.9.1 des Textteils gilt wohl hinsichtlich der Ausbildung der Stellplätze als Tiefgarage / Garage / Carport nicht im WA 8 und WA 9 (da hierfür abweichende Regelung in Ziffer 2.9.2 des Textteils enthalten ist)? Dies sollte noch rechtsklar formuliert werden.

In Ziffer 2.9.4 des Textteils sollte das Wort „können“ durch das Wort „dürfen“ ersetzt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde teilt zu dem Bauleitplanentwurf folgendes mit:

- Die interne Ausgleichsfläche wird auf Grund des Nutzungs-Drucks kritisch gesehen. Es ist zu befürchten, dass diese Ausgleichsfläche als vergrößerter Kinder-Spielplatz oder Bolzplatz genutzt wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte auf diese Ausgleichsfläche verzichtet werden. Das bestehende Gehölz-Biotop muss auf jeden Fall von der Ausgleichsfläche ausgenommen werden. Es ist nicht zulässig, vorhandene Gehölz-Biotope als Ausgleichsflächen zu überplanen.  
Es werden weder die Ausgangs- und Zielzustände noch die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dargelegt. Diese Ausgleichsflächen-Herleitung ist somit nicht nachvollziehbar und der B-Plan diesbezüglich nicht rechtssicher.
- Für die interne Ausgleichsfläche fehlt die Festsetzung zur Ansaat mit Regio-Saatgut mit einem Kräuter-Anteil von mind. 50%. Dies fehlt auch für die breite Randeingrünung im Westen des Baugebietes, auf der auch eine Ansaat notwendig ist.
- Es wird begrüßt, dass die Wohnbebauung vom Hohlweg-Gehölz abgerückt wurde. Aber auch ein Spielplatz im Bereich der alten Bäume kann von der UNB auf Grund der Verkehrspflicht nicht befürwortet werden und sollte somit nicht vorgesehen werden. Wird dennoch an der Spielplatz-Planung festgehalten, ist darauf zu achten, dass die Spielgeräte nicht



unter den Kronen stehen (fallendes Totholz). Fällungen der alten Eichen auf Grund der Verkehrssicherungspflicht sind auf Grund des Biotopschutzes nur zulässig, wenn die Standsicherheit von einem qualifizierten Baumgutachter als nicht mehr gegeben eingestuft wird. Totholz in der Krone muss mit Hebebühne oder Baumkletterer entfernt werden und ist kein Grund für eine Fällung.

- Es wird ebenfalls begrüßt, dass eine einheitliche Eingrünung auf öffentlichen Grünflächen geplant ist. Wichtig ist, dass die Bepflanzung mit Zäunung zum Zeitpunkt der Erschließung und vor Baubeginn der Bauherren durchgeführt wird, so dass nicht Teile der Eingrünungsflächen aufgefüllt oder mit Mauern und Garten-Zäunen bebaut werden.
- Die Eingrünung im Norden ist für ein solches großes Baugebiet sehr schmal, ist jedoch vermutlich der geplanten Erweiterung nach Norden geschuldet.
- Falls noch nicht geschehen, bitten wir in den Festsetzungen niederzuschreiben, dass auf den öffentlichen Grünflächen keine Rigolen, Versickerungsflächen etc. zulässig sind, da diese Anlagen einer Begrünung entgegenstehen.
- Die Anregungen der UNB hinsichtlich der Begrünung wurden überwiegend übernommen. Wir bitten noch um folgende Änderungen bzw. Ergänzungen:
  - Eine Begrünung auf lediglich 70% der Länge wird kritisch gesehen. Das würde bedeuten, dass ein Drittel der Länge nicht eingegrünt werden müsste. Hier sollten dringend 90% festgelegt werden.
  - In der Artenliste für die Randeingrünung dürfen lediglich heimische Gehölze verwendet werden! Hier müssen alle Sorten und nicht einheimischen Arten entfernt werden, da andernfalls ein Verstoß nach §40 BNatSchG vorliegt. Grund hierfür ist, die Verschleppung fremdländischer Arten in den Außenbereich und angrenzende Gebüsche zu verhindern. Folgende Arten sind zu entfernen: Kegel- und säulenförmiger Spitz-Ahorn, Purpur-Erle, Blumen-Esche, Gleditschie, Amberbaum, Scharlach-Apfel, Hopfenbuche, Scheinakazie, Winterlinde. Elsbeere und Speierling gelten als Klima-Baumarten, neigen nicht zu starker Ausbreitung und sind in Franken heimisch und können somit verwendet werden.  
Bei den Sträuchern muss die Alpen-Johnannisbeere gestrichen werden, ergänzt werden sollte das Pfaffenhütchen.  
Aus diesem Grund bitten wir, auch bei der Durchgrünung auf Arten wie Robinie etc., die stark zur Ausbreitung neigen, zu verzichten, da östlich des Baugebietes biotopkartierte Hecken-Bestände vorhanden sind. Auch hier sollte vor allem auf heimische Gehölze und deren Sorten zurückgegriffen werden. Beraten können hierzu unsere Kreisfachberater für Gartenbau.
- Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der beiden externen Ausgleichsflächen bitten wir in den Grundzügen in den textlichen Festsetzungen festzuschreiben sowie ausführlich im Umweltbericht zu benennen. Dies ist dringend notwendig, um die Ausgleichsmaßnahmen hinreichend zu beschreiben.
- Die externe Ausgleichsfläche auf dem Ökokonto bei Krumbach kann nur in Anspruch genommen werden, wenn von der unteren Naturschutzbehörde Günzburg eine Bestätigung über die erfolgte Herstellung und Abnahme vorhanden ist. Diese Bestätigung muss vor Vertragsunterzeichnung vorliegen – von nicht oder nicht ordnungsgemäß hergestellten oder gepflegten Ökokonten darf nicht abgebucht werden. Wir bitten, künftig die geplanten Ökokonten mit uns abzustimmen.  
Auch fehlt die Bilanzierung für diese Ökokontofläche: es werden weder die Ausgangs- und Zielzustände noch die Berechnung mit ökologischer Verzinsung dargelegt. Diese Abbuchung ist somit nicht nachvollziehbar und der B-Plan in dieser Hinsicht nicht rechtssicher.



- Die externe Ausgleichsfläche im Bereich des geplanten Rückhaltebeckens im Laugnatal ist in den Planfeststellungsunterlagen zum Rückhaltebecken als Ausgleichsfläche für das Rückhalte-Becken dargestellt.  
Es ist in den B-Plan-Unterlagen nachvollziehbar darzulegen, warum hier dennoch eine Abbuchung für den B-Plan Welden West erfolgt und wie die Bilanzierung erfolgt ist. Auch diese Abbuchung ist nicht nachvollziehbar und der B-Plan diesbezüglich nicht rechtssicher.

Auch dem Bodenschutzrecht sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Die im Zuge der Baugrunduntersuchung durch das Büro Veith (Bericht vom 07.02.2023) lokal angetroffenen Ziegelreste sind abfall- und bodenschutzrechtlich nicht von Relevanz, weil die entsprechenden Bodenmischproben den Zuordnungswert 0 (Z 0) nach der – damals gültigen – LAGA-Mitteilung 20 einhalten.

Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird Folgendes mitgeteilt:

Für die Abrechnung des Erschließungsaufwands würden die folgenden Erschließungsanlagen gebildet werden:

1. Die erste Erschließungsanlage würde am östlichen Endpunkt der Verenastraße (Punkt bis zur erstmaligen Herstellung) bis zur westlich anliegenden Querstraße darstellen.
2. Die zweite Erschließungsanlage würde die südliche Erschließung vom Hagenmahl und der Straße, die nördlich entlang des Regenüberlaufbeckens verläuft, darstellen. Die Erschließungsanlage endet wie die erste Erschließungsanlage mit der Querstraße.
3. Die dritte Erschließungsanlage würde die Querstraße (siehe hierzu erste und zweite Erschließungsanlage) und deren weiteren Verlauf von Ost nach West darstellen. Die Erschließungsanlage wäre eine Hauptstraße, zu der auch die Nebenstraßen des westlichen verkehrsberuhigten Bereichs gehören.

Ergänzend zu den unter Ziffer 4.8 der textlichen Hinweise angeführten Belangen wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Folgendes mitgeteilt:

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen der Feuerwehr für den zweiten Rettungsweg sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Nach Mitteilung der Tiefbauverwaltung des Landkreises sind deren Belange nicht betroffen, da mit der nun vorgelegten Planvariante die Erschließung über die bestehenden Straßen in Richtung Staatsstraße erfolgt.

Ein Anschluss an die Kreisstraße A12 ist somit nicht mehr vorgesehen und bleibt weiterhin ausgeschlossen.

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

Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033).



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

Das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Augsburg sieht für die haushaltsnahe Erfassung von Altglas das Bringsystem vor. Durch das flächendeckende Netz von 270 Wertstoffinseln wird ein wertvoller Beitrag zur Ermöglichung wohnortnaher Wertstoffentsorgung geleistet. Nicht nur ältere Bürgerinnen und Bürger und Menschen, die in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, sind auf fußläufig erreichbare Wertstoffinseln angewiesen. Die Bestandssicherung des flächendeckenden Netzes ist nur möglich, wenn bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen auch zusätzliche Standplätze für Wertstoffinseln berücksichtigt werden. Die nächstgelegene Wertstoffinsel zum Plangebiet befindet sich in ca. 1 Km Entfernung. Der Abfallwirtschaftsbetrieb hält die Aufstellung eines neuen Standplatzes zur Altglasentsorgung im Plangebiet oder in der näheren Umgebung für erforderlich. Die Erstellung eines neuen Sammelplatzes kann vom AWB mit max. 3.500 € bezuschusst werden. Für die Errichtung eines Unterflursystems (siehe beigefügte Infoblätter) sind erheblich höhere Zuschüsse möglich.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 18.06.2024 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Marquardt