



Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß  
Tel. (0821) 4 60 59-0 • Fax (0821) 4 60 59-99  
www.steinbacher-consult.com  
info@steinbacher-consult.com

**Anlage 2 zum Gemeinderatsprotokoll vom 17.02.2020  
Beschlussvorlagen für die Sitzung am 17.02.2020**

---

<b>Bauleitplanung</b>	:	<b>Gemeinde Böbing Landkreis Weilheim-Schongau</b>
<b>Vorhaben</b>	:	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Luß II“</b>
<b>Hier</b>	:	<b>Behandlung der Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 27.12.2019 bis 28.01.2020 vorgebracht wurden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)</b>

---

**1.0 Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan**

Die Nummern entsprechen der laufenden Nummer der Beteiligung

**1.1 Keine Stellungnahmen haben abgegeben:**

- 16 Deutsche Telekom
- 17 Gemeinde Rottenbuch
- 18 Markt Peiting
- 19 Staatliches Bauamt Weilheim

**1.2 Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:**

- 04 Schwaben Netz GmbH vom 19.12.2019
- 06 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 22.01.2020
- 08 LEW Verteilnetz GmbH vom 22.01.2020
- 10 Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern vom 10.01.2020
- 11 Bayernwerk Netz GmbH vom 16.01.2020
- 13 Gemeinde Uffing vom 13.01.2020
- 14 Bayerischer Bauernverband vom 09.01.2020
- 15 Gemeinde Bad Bayersoien vom 09.01.2020

**1.3 Bedenken und Anregungen haben vorgebracht:**

- 01 Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 28.01.2020
- 02 Planungsverband Region Oberland vom 28.01.2020
- 03 Landratsamt Weilheim-Schongau vom 27.01.2020
- 05 Regierung von Oberbayern vom 27.01.2020
- 07 Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 24.01.2020
- 12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 13.01.2020

**1.4 Bürger:**

- 09 Bürger 1 vom 20.01.2020



**02 Planungsverband Region Oberland vom 28.01.2020**

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 27.01.2020 an.

Würdigung

Siehe Würdigung der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

**Beschluss: 13 : 0**

**03 Landratsamt Weilheim-Schongau – SG Bauleitplanung vom 27.01.2020**

nach erfolgter Behördenbeteiligung erhalten Sie beiliegende Stellungnahmen der betroffenen Fachstellen zur Kenntnis und weiteren Verwendung.

Im Übrigen nehmen wir zur o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung: In der Festsetzung "Die maximal zulässige GRZ beträgt 0,3" sollte das Wort "maximal" gestrichen werden, da die tatsächlich maximal zulässige GRZ auf 0,7 festgesetzt wird.

Die Gliederung des allg. Wohngebiets sollte auch in den Nutzungsschablonen aufgeführt werden. Außerdem wird unter E.3.2 festgesetzt, dass im Bereich WA 3 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, während unter E.3.4 im WA 3 nur Einzelhäuser zulässig sind. Wir bitten um widerspruchsfreie Formulierung der Festsetzung.

Gem. E.3.5 sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig. E.4.4 trifft weitergehende Einschränkungen hinsichtlich der Nebengebäude (bestimmte Maße werden vorgegeben, außerdem nicht innerhalb der Ortsrandeingrünung). Daher kann die Festsetzung E.3.5 entfallen und in EA.4 sollte "Nebengebäude" durch den Überbegriff "Nebenanlagen" ersetzt werden.

In E.7.2 wird irrtümlich "Markt Peißenberg" genannt.

Würdigung

Der Stellungnahme des Landratsamtes wird entsprochen. Die genannten redaktionellen Änderungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**Beschluss: 13 : 0**

**03 Landratsamt Weilheim-Schongau – SG Städtebau vom 27.01.2020**

Zur Planzeichnung :

Die Bezeichnungen WA 1-3 sollten in den Nutzungsschablonen eingetragen werden.

Die Lage der Baugrenzen sollte mit Bezugnahme zu bestehenden Flurstücksgrenzen eingemäßt werden.

Die städtebauliche Ursache für die Festsetzung der privaten Zufahrt konnte nicht nachvollzogen werden, da die Begründung hierzu nichts aussagt. Die private Zufahrt erscheint überflüssig. Da die Flurstücksgrenzen für die geplanten Baugrundstücke offenbar erst vermessen werden müssen, empfehlen wir klarzustellen, dass die öffentliche Grünfläche nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden darf.

Zu B) Zeichenerklärung:

1 WE D: Wir empfehlen zu ergänzen: Zahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte, ebenso unter E) 2.2.

Zu E) Textliche Festsetzungen:

2.1 Grundflächenzahl:

Die erhöhte Überschreitung bis 0,7 (für Nebengebäude), die sich auf das Bauland bezieht, sollte städtebaulich begründet werden - steht die öffentliche Grünfläche hinter den Überlegungen?

5.4 Untergeordnete Dachaufbauten:

"Untergeordnete technische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen ...) dürfen die festgesetzte Wandhöhe um maximal 1,5 m überschreiten": Es ist nicht erkennbar, weshalb Photovoltaikanlagen auf Satteldächern die festgesetzte Wandhöhe bis 1,5 m überschreiten sollten. Diese Wandhöhenüberschreitung kommt eventuell bei Flachdächern in Betracht, die aber hier nur für Garagen und Carports zulässig sind, für welche wiederum keine Wandhöhe festgesetzt wird. Wir bitten, den Text ggf. mit Beachtung der Anmerkung zu Ziffer 9.9 anzupassen.

9.9 Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen:

" ... nur, wenn ... parallel zur Dachfläche .... Wir empfehlen, diese Anlagen nur "in oder an" der Dachfläche zuzulassen, wobei sie auch mit einem eventuell konstruktiv erforderlichen Abstand von ca. 15 -20 cm parallel zur Dachfläche noch als "an" der Dachfläche betrachtet werden können.

Wir empfehlen klarzustellen, dass Aufständereien nicht zulässig sind.

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Weg der Berichtigung zu ändern.

#### Würdigung „Planzeichnung“

Die Bezeichnung WA 1 – 3 wird in der Nutzungsschablone ergänzt.

Die Lage der Baugrenzen wird mit Bezugnahme zu den bestehenden Flurstücksgrenzen eingemäßt.

Die festgesetzte Zufahrt hat den städtebaulichen Hintergrund, dass eine Möglichkeit einer etwaigen Weiterentwicklung des Wohnbaugebietes in Richtung Osten bestehen bleiben soll. Die Beschreibung wird in die Begründung aufgenommen.

Eine Vermessung der Grundstücke wird auf der Grundlage der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung durchgeführt. Die öffentliche Grünfläche, die als Ortsrandeingrünung festgesetzt ist, kann dadurch für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht herangezogen werden.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

Würdigung „Zeichenerklärung“

Der Wortlaut „Zahl der Wohnungen pro Doppelhaushälfte“ wird in der Zeichenerklärung und in den textlichen Festsetzungen übernommen.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

Würdigung „Textliche Festsetzungen“

Die Grundflächenzahl darf mit Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlage bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,7 überschritten werden aufgrund der Stellplatzordnung der Gemeinde Böbing. Eine entsprechende Beschreibung wird in die Begründung aufgenommen.

Der Punkt 5.4 „untergeordnete Dachaufbauten“ wird gestrichen. Diese Festsetzung wurde versehentlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Aufgrund der Streichung des Punktes 5.4 „untergeordnete Dachaufbauten“, ist die Rechtsklarheit Punktes 9.9 „Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen“ gegeben und bleibt im Wortlaut bestehen.

In die Begründung wird unter Punkt 2) Planungsrechtliche Vorgaben aufgenommen, dass der Flächennutzungsplan gem. § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen ist.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**Beschluss: 13 : 0**

03

**Landratsamt Weilheim-Schongau – SG Bodenschutz**

**vom 27.01.2020**

zum oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Böbing plant die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes, dessen Umgriff Teilflächen der Flurnummern 529, 538, 538/6 sowie 536 der Gemarkung Böbing umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 20.12.2019, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter "Altlasten und schädliche Bodenveränderungen" in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unver-

züglich das Landratsamt Weilheim - Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Würdigung

Der Hinweis ist bereits unter den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

**03 Landratsamt Weilheim-Schongau – SG Technischer Umweltschutz vom 27.01.2020**

Die unter F) Textliche Hinweise Nr. 7.2 genannten Anforderungen bezüglich Luftwärmepumpen und Luftwasserpumpen sind wegen des konkretisierenden Charakters eher In E) Textliche Festsetzungen ' aufzuführen.

Würdigung

Der in den textlichen Hinweisen aufgeführte Punkt 7.2 „Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen“ wird nicht in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen aufgrund fehlender Rechtsgrundlage durch das Baugesetzbuch (BauGB).

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

**03 Landratsamt Weilheim-Schongau – SG Naturschutz vom 27.01.2020**

Naturschutz:

Eine nochmalige Erweiterung und Abrundung der vorhandenen Bebauung am Ende des Thalmühlwegs mit einem allgemeinen Wohngebiet zusätzlichen 5 Bauparzellen ist aus Sicht des Naturschutzes grundsätzlich vertretbar, wenngleich die Hangbebauung wohl überlegt sein will und besondere Anforderungen an die Planung stellt.

Umso mehr kommt es darauf an, durch ausreichend differenzierte grünordnerische Festsetzungen eine maximal mögliche Vermeidung und Minimierung naturschutzrechtlich relevanter Eingriffe zu erreichen und zugleich durch entsprechende Festsetzungen für ein ansprechendes Wohnumfeld mit raumwirksamen wie ökologisch wirksamen Grünflächen und Gehölzpflanzungen zu sorgen.

Nachdem der BPlan im vereinfachten und beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht aufgestellt werden soll, entfällt zwar eine differenzierte Umweltprüfung, und die Kompensationspflicht ist außer Kraft gesetzt, so dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist; die Pflicht zur Eingriffsvermeidung und zur Beachtung des Artenschutzes besteht aber uneingeschränkt weiter. Deshalb ist es erforderlich, Möglichkeiten zur Vermeidung oder jedenfalls zur Minimierung von Natur- u. Landschaftsbeeinträchtigungen zu prüfen und den betreffenden Sachverhalt zu ermitteln. In diesem Zusammenhang sind gegebenenfalls auch zu erwartende Konflikte mit artenschutzrechtlichen Verboten und entspr. Lösungsmöglichkeiten zu prüfen. In den Unterlagen muss klar zum Ausdruck gebracht werden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll. Aussagen zur naturschutzfachlichen Ausgangssituation und Bewertung der künftigen Baufläche müssen in der Begründung in jedem Fall enthalten sein.

Bereits in unserer Stellungnahme zur 5. Flächennutzungsplan-Änderung im Oktober 2016 hatten wir darauf hingewiesen, dass wegen der sensiblen Ortsrandlage der Gestaltung des Ortsrandes mit einer entsprechenden Eingrünung besondere Bedeutung zukommt und deswegen eine entsprechende Ortsrandeingrünung (OREG) gefordert, die dauerhaft raumwirksame wie ökologische Funktionen erfüllen können muss, so dass letztendlich ein bepflanzbarer Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 12 m zur Verfügung stehen muss.

In der uns vorgelegten BPlan-Entwurfssfassung vom 13.12.2019 ist jetzt leider nur eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 8 m vorgesehen, so dass bei Einhaltung der nach dem Nachbarrecht gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände lediglich 4 m für eine entsprechende Bepflanzung zur Verfügung stehen. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand beträgt bei Verschattung und einem nachweisbaren Ertragsverlust von 15 % und mehr zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen 4 m, zu anderen Nachbarflächen 2 m, es sei denn, eine Grenzbepflanzung ist rechtlich gesichert.

Wir empfehlen daher der Gemeinde, die Fläche der OREG zu vermaßen und nach Möglichkeit soweit zu vergrößern, dass eine ausreichende Bepflanzung mit standort-heimischen Wild-Gehölzen möglich und der Aufwuchs einer freiwachsenden, nicht zugeschnittenen Hecke auch bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände dauerhaft gesichert ist.

Grünordnung:

Zu 9.8 Dacheindeckung: Es wird auch für die Flachdächer der Nebengebäude eine Dachbegrünung ausgeschlossen. Diese sollte zulässig im Hinblick auf die Artenvielfalt und den Klimaschutz sein.

Wir empfehlen die Mauerhöhen (Stützmauern) aus gestalterischen Gründen zu begrenzen. Wir empfehlen die Garagenzufahrten auf eine Länge von maximal 8 Meter zu begrenzen. Garagenzufahrten werden häufig sehr breit und sehr lang zu weit zu dem im Grundstück liegenden Garagen gebaut. Durch die Begrenzung lässt sich leicht ein Beitrag zu einer geringeren Versiegelung erreichen und somit zum Klimaschutz erreichen.

Wir empfehlen die erhaltenswerten Straßenbäume genau einzumessen, damit dies als Planungsgrundlage verwendet werden kann und nicht im Laufe der Bautätigkeit die Bäume geplanten Leitungen oder Garagenzufahrten weichen müssen. Eine Zufahrt vom Thalmühlweg zum südöstlichen Grundstück würde die erforderliche Versiegelung durch die private Zufahrt vermeiden.

Hinweis: unter 7.2 Absatz 6 wird der Markt Peißenberg zur Erstbepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen verpflichtet; vermutlich ein Übertragungsfehler.

#### Würdigung „Beachtung des Artenschutzes“

Der Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll ist bereits in der Begründung des Textteils zu finden (Punkt 2 der Begründung unter „Planungsrechtliche Vorgaben“).

In die Begründung des Bebauungsplanes werden Aussagen zur naturschutzfachlichen Ausgangssituation und Bewertung der künftigen Baufläche aufgenommen.

#### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

#### Würdigung „OREG - Ortsrandeingrünung“

Um die festgesetzte Ortsrandeingrünung in ihrer Breite von 8,0 m ausnutzen zu können, werden die Grenzabstände privatrechtlich vor Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes über eine dingliche Sicherung im Grundbuch abweichend von Art. 47 und 48 AGBGB geregelt. Dadurch erfolgt eine rechtliche Sicherung der Grenzbeplantzung.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

Würdigung „Grünordnung“

In die textlichen Festsetzungen wird mit aufgenommen, dass Flachdächer von Garagen und Carports auch mit einer Dachbegrünung umgesetzt werden können.

Einer Begrenzung der Mauerhöhen (Stützmauern) wird nicht gefolgt.

Einer Begrenzung der Garagenzufahrten wird nicht gefolgt. Der Standort der Garage mit dazugehöriger Zufahrt soll flexibel gewählt werden können, um die Bauwerber nicht unnötig einzuschränken. Außerdem besteht eine Festsetzung, dass die Befestigung der Oberflächen von bspw. Garagenzufahrten in nicht versiegelter Form erfolgen muss.

Eine Einmessung der Straßenbäume erfolgt nicht. Diese sind in der Planzeichnung bereits mit dem Planzeichen „Erhaltung von Bäumen“ festgesetzt.

Die festgesetzte private Zufahrt bleibt bestehen, aber es wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die Befestigung der Oberfläche in nicht versiegelter Form umgesetzt werden muss.

Unter Punkt 7.2 Abs. 6 wird der Markt Peißenberg durch Gemeinde Böbing ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**Beschluss: 13 : 0**

05

**Regierung von Oberbayern**

**vom 27.01.2020**

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur Aufstellung des Bebauungsplans "Im Luß 11" folgende Stellungnahme ab:

Planung

Das Plangebiet mit einem Umgriff von ca. 0,6 ha liegt am nördlichen Ortsrand von Böbing und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Areal als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für fünf neue Bau-parzellen für Wohngebäude (Einzel- oder Doppelhäuser) geschaffen werden.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur - Flächensparen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 3.1 (G)) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)).



Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Im Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans wird angeführt, dass die Gemeinde Böbing die Festsetzung des neuen Wohngebiets anstrebt, um dem Bedarf an attraktiven Bauplätzen zu entsprechen.

Nach unserem Kenntnisstand sind im Ortsbereich der Gemeinde Böbing noch unbebaute Grundstücke vorhanden, u.a. unmittelbar südlich des Plangebiets (Baugebiet "Im Luß"), sowie im Südwesten von Böbing, südlich der Rottenbacher Straße.

Mit Blick auf die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Böbing regen wir an, das prognostizierte Wachstum vorrangig auf geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten wie Baulandreserven und Brachflächen zu lenken bzw. ggf. darzulegen, warum die bestehenden Flächenpotentiale nicht der Innenentwicklung zugeführt werden können. Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass vielfältige, flächeneffiziente und verdichtete Bauformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Ortsbild, Siedlungsstruktur etc.) dazu beitragen können, die demographische und soziale Bandbreite der Wohnungsnachfrage zu befriedigen.

#### Bewertung

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Würdigung

Durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und den eng gesetzten Baufenster werden die flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Gemeinde Böbing ist es bewusst, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung voranzutreiben. Der Gemeinde ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber nicht möglich die freistehenden Flächen im Innenbereich des Gemeindegebietes zu erwerben. Die Gemeinde ist aber stets bemüht die Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen, um diese künftig entwickeln zu können.

Die Bauflächen im Bebauungsplan „Im Luß“ sind zur Hälfte bereits bebaut. Die restlichen Flächen sind veräußert und stehen für Bauwerber nicht mehr zur Verfügung.

#### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

07

### **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

**vom 24.01.2020**

#### 1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.

#### 2. EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT

Keine.

#### 3. FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN

##### 3.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

### 3.2 Lage zu Gewässern

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

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind die Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss kann aufgrund der vorhandenen Geländeneigung zu Beeinträchtigungen führen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

"Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 35 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

### 3.3 Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme

ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### 3.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

### 3.5 Abwasserentsorgung

#### 3.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Das geplante Baugebiet darf nicht im Mischsystem erschlossen werden, da eine Ableitung über einen Regenwasserkanal ermöglicht werden kann. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Anstatt von Drainagen sollten alle unter der Geländeoberfläche einbindender Gebäudeteile wasserdicht und auftriebssicherausgebildet werden.

Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen vermuteten Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin (Zustandserfassung und Sanierungskonzept). Zusätzliche hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage durch eingeleitetes Niederschlagswasser sollten soweit wie möglich vermieden werden.

#### 3.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen, Punkt 6.2 sieht das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vor, die Drosselleistung pro 100 m<sup>2</sup> befestigte, angeschlossene Fläche (gemessen in der Horizontalprojektion) vom Erschließungsplaner im Rahmen der neu zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis zu berechnen. Unter der Voraussetzung, dass dabei im Auftrag der Gemeinde die gesamte Einleitung von Niederschlagswasser über den bestehenden Kanal in den Leithenbach im Rahmen der Überarbeitung des Wasserrechts überprüft und für die einzelnen Grundstücke Vorgaben bzgl. Drossel/Rückhalteräume gemacht werden, besteht mit dem Niederschlagswasserkonzept Einverständnis.

Unter den Textlichen Hinweisen Punkt F 1.1 wird von der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser gesprochen. Da das auf befestigten Flächen gesammelte Niederschlagswasser per Definition (ob nun verschmutzt oder unverschmutzt) Abwasser ist und nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in den Leithenbach abgeleitet werden soll, sind die Hinweise auf die NWFreiV sowie auf Sickerschächte irreführend. Es sollte klargestellt werden, dass nur das nicht gesammelte Niederschlagswasser breitflächig versickert werden soll.

Für eine ordnungsgemäße Versickerung von Abwasser nach den technischen Regeln ist nach der Begründung die notwendige Versickerungsfähigkeit nicht gegeben. Wir bitten die entsprechenden Passagen umzuformulieren oder zu streichen.

#### Weitere Vorschläge für Festsetzungen

"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."

Rückstausicherung :

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

#### 4. ZUSAMMENFASSUNG

Unter Beachtung unserer Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

##### Würdigung „Lage zu Gewässern“

Der Hinweis „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen“ wird unter den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.

##### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

##### Würdigung „Häusliches Schmutzwasser“

Die Hinweise sind in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

##### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

##### Würdigung „Niederschlagswasserbeseitigung“

Die Hinweise auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie Sickerschächte werden in den textlichen Hinweisen gestrichen.

Flachdächer sind nur für Nebenanlagen zugelassen nicht für Hauptgebäude. Eine Begrünung der Flachdächer für Nebengebäude ist zugelassen.

Der Hinweis auf die Rückstausicherung wird in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

##### Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung redaktionell zu ändern.

**Beschluss: 13 : 0**

12

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

**vom 13.01.2020**

Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Sollten im Rahmen der Bauleitplanung Feldstadel entfernt werden, sind die Eigentümer davon in Kenntnis zu setzen, dass durch die Hereinnahme des Grundstückes in die Planung nicht automatisch das Recht abgeleitet werden kann, vorhandene Stadel auf einem anderen Flurstück zu errichten.

Durch diese Planung gehen 0,60 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

Würdigung

Die Stellungnahme dient der Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

09

**Bürger 1**

**vom 20.01.2020**

Am 16. 1. 2020 haben wir ein Gespräch über den Bebauungsplanentwurf Luß II geführt.

Dabei haben Sie mir signalisiert, dass an dem Bebauungsplanentwurf nichts mehr geändert werden kann. Dies hat mich sehr belastet.

Am 23. Okt. 2019 habe ich von Ihnen diesen Vorentwurf erhalten. Wir haben darüber bereits Anfang November 19 gesprochen und damals war unter anderem die Randbegrünung schon ein großes Problem. Es wurde von einer Überplanung mit privater Grünlandnutzung gesprochen.

Bei allen vorausgegangenen Besprechungen war immer von einem 4-Meter-Bereich die Rede, der auf das Grundstück eingetragen werden soll, aber ohne direkte Festlegung.

Jetzt wird ein 8-Meter-Streifen quer durch das Grundstück gelegt. Ich rede hier von ca. 1400 qm, der für die weitere landwirtschaftliche Benutzung entnommen wird. Dies entwertet mein Grundstück in hohem Maße und schränkt die landwirtschaftliche Nutzung (Pferdehaltung) extrem ein.

Ich weise nochmals darauf hin, dass ich eine Randbegrünung mit 12 Eichen (Alter ca. 40 Jahre und einer Fläche von ca. 573 qm Randstreifen an die Gemeinde abgetreten habe.

Ich lege hiermit mein Veto gegen diesen Bebauungsplan Luß II ein.

Die Vermessung der Bauplätze sollte erst vorgenommen werden, wenn die noch offenen Punkte geklärt sind.

Würdigung

Für eine verträgliche Einbindung des künftigen Baugebietes in die Landschaft, ist eine Randein- grünung sinnvoll und notwendig. Ein 4-Meter-Streifen ist hinsichtlich der Breite aus naturschutz- fachlicher Sicht zu gering. Eine vegetative Entwicklung ist hier kaum bis nicht umsetzbar. Die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde beläuft sich auf einen 12-Meter-Streifen für die Ein- grünung des künftigen Wohngebiets.

Beschlussempfehlung

Der Bebauungsplan ist entsprechend der Würdigung nicht zu ändern.

**Beschluss: 13 : 0**

**2.0 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschließt den von Steinbacher-Consult ausgearbeiteten Bebauungsplan „Im Luß II“ mit Begründung in der Fassung vom 17.02.2020 als Satzung.

Neusäß, .....  
msel