



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: bauamt@vg-nordendorf.de
VG Nordendorf
Schäfflerstr. 6
86695 Nordendorf

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: 10.01.2018
Ihr Zeichen:

Datum: **08.02.2018**

Vollzug der Baugesetze;

1. Änderung des Bebauungsplanes „Lohweg“ der Gemeinde Ehingen; Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Alle Planunterlagen (Änderungsplan, Änderungssatzung, Begründung) sind als „1. Änderung des Bebauungsplanes „Lohweg“ der Gemeinde Ehingen“ zu bezeichnen sowie mit dem Datum der Fassung zu versehen.

In die Verfahrensvermerke ist auch die derzeitige Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 1 BauGB aufzunehmen.

In die Nutzungsschablone der Planzeichnung sind entsprechend der Legende die Festsetzungen für „Wandhöhe“ und „Firsthöhe“ aufzunehmen.

In der Präambel ist jeweils die aktuelle Fassung der genannten Rechtsgrundlagen anzugeben.

Im Satzungstext fehlt die Festsetzung der geänderten Planzeichnung. Desweiteren ist die Festsetzung „Die sonstigen zeichnerischen Festsetzungen ... bleiben unberührt.“ in § 2 des Textteils aufgrund der der Änderung zugrundeliegenden Planzeichnung nicht zutreffend und zu berichtigen.

Im § 1 des Satzungstextes ist § 3 (3) nicht rechtsklar:

- Das Wort „überbaubare“ ist zu streichen (ggf. „überbaute“?)
- Welche „Gebäude“? Nur Wochenendhäuser oder z.B. zusätzlich zum Wochenendhaus auf jedem Grundstück beliebig viele Nebengebäude mit jeweils 85 qm?

Dies ist rechtsklar festzusetzen.

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

Durch die Neufassung des § 5 Ziffer 5.2 im § 1 des Satzungstextes entfällt die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Festsetzung „symmetrische Satteldächer rot bis rötlich-braun mit Ziegeldeckung oder vergleichbaren Materialien“. Diese Regelung sollte u.E. nicht wegfallen, sondern so formuliert werden, daß sie weiterhin festgesetzt ist.

Im Satzungstext fehlt eine textliche Festsetzung zum Inkrafttreten der Änderungssatzung (z.B. als § 3). Diese ist noch dringend aufzunehmen.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren folgendes mit:

Das WWA Donauwörth weist in seiner Stellungnahme vom 01.02.2018, Az. 3-4622-A-1364/2018, darauf hin, dass bei Hochwässern des Ortlfinger Bachs Überflutungen auftreten können und ein Hochwasserabfluss im südwestlichen Grenzbereich des Planungsgebietes angenommen werden kann.

Dieses Überschwemmungsgebiet des Ortlfinger Bachs stellt ein faktisches Überschwemmungsgebiet dar. In einem faktischen Überschwemmungsgebiet ist bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB das für festgesetzte Überschwemmungsgebiete geltende materielle Recht zu berücksichtigen:

Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des

Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Wir bitten deshalb, die Änderung des Bebauungsplanes mit dem WWA Donauwörth abzustimmen; insbesondere, da im südwestlichen Grenzbereich des Planungsgebietes ein Hochwasserabfluss angenommen werden kann und bei einer Bebauung in diesem Bereich gegebenenfalls nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger entstehen können. Zudem ist eine hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit der Bebauungsplanänderung und Her-einnahme von Flnr. 93/1 der Gmk. Ortlfingen in den Geltungsbereich aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Die umfassenden Gehölzbestände bzw. Pflanzgebote des ursprünglichen Bebauungsplanes sind in die 1. Änderung zu übernehmen und im Plan entsprechend darzustellen.

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt 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.

Weitere Bedenken und Anregungen, auch aus immissionsschutzfachlicher Sicht, werden nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marquardt



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth
Verwaltungsgemeinschaft Nordendorf
Schäfflerstr. 6
86695 Nordendorf

info@vg-nordendorf.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen 3-4622-A-1364/2018	Bearbeitung +49 (906) 7009-145 Dr. Kurt Nunn Kurt.Nunn@wwa-don.bayern.de	Datum 01.02.2018
----------------	-------------------------------------	--	---------------------

1. Änderung des Bebauungsplanes Lohweg der Gemeinde Ehingen

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur o. g. Änderung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1 Sachverhalt

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des Wochenendgebietes vergrößert und die Satzung an die geänderten Ansprüche angepasst.

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 Oberirdische Gewässer

2.1.1 *Unterhaltung*

Im Bereich des Bauleitplanes befindet sich folgendes bedeutendes oberirdisches Gewässer:

- | | | | |
|----|-----------------|----------|--------------|
| 1. | Ortlfinger Bach | Gewässer | III. Ordnung |
|----|-----------------|----------|--------------|



zu 1.: Die Unterhaltungslast liegt bei der Kommune.

Die Unterhaltung wird von der Kommune wahrgenommen.

Zur Sicherung der Unterhaltung ist für freie Zufahrt zum Gewässer zu sorgen.

Wir empfehlen der Gemeinde, entsprechende Uferwege am Gewässer auszuweisen.

Aussagen über Gestaltung und Pflege des Gewässers und seiner Uferstreifen, sollten in einen Landschaftsplan / Grünordnungsplan / Gewässerentwicklungskonzept aufgenommen werden

Der Ausbau- und Unterhaltungszustand des Gewässers genügt nicht den gesetzlich erwünschten Anforderungen nach Wasserrecht. Es sollten deshalb im Bebauungsplan textlich und planlich entsprechende Flächen zur Umgestaltung des Gewässers ausgewiesen werden.

Im Interesse einer ausreichenden Planungssicherheit schlagen wir vor, die Umgestaltung in groben Zügen in einem Landschaftsplan / Grünordnungsplan darzustellen.

Wir empfehlen dazu der Gemeinde Ehingen ein Gewässerentwicklungskonzept aufzustellen. Die Erstellung eines Gewässerentwicklungskonzeptes und ökologische Ausbau- und Unterhaltsmaßnahmen können gefördert werden, wir beraten Sie dazu gerne näher. Alternativ können solche Maßnahmen auch auf das kommunale Ökoko-Konto angerechnet werden.

2.1.2 *Hochwasser*

zu 2.1.1 Nr. 1.: Ortlfinger Bach

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht, ebenso liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Daten zum Überschwemmungsgebiet vor. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Hochwässern Überflutungen auftreten können und ein Hochwasserabfluss im südwestlichen Grenzbereich des Planungsgebietes angenommen werden kann.

Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitsbildung im Mauerwerk kommen, feuchtes Mauerwerk neigt zu Schimmel- und Hausschwammbildung. Bei solchen Bauten kann es zu schweren Schäden für die Gesundheit, das Eigentum und den Besitz der Bewohner und Besitzer führen. Wir empfehlen daher, auch das zuständige Gesundheitsamt zu hören.

Wir bitten, die rechtlichen Belange mit dem Landratsamt Augsburg abzustimmen.

2.1.3 *Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser*

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser, sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Wir empfehlen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Nunn
Oberregierungsrat

Verteiler:
Landratsamt Augsburg mit der Bitte um Kenntnisnahme