

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**

am 13.05.2019

öffentlich

TOP 3.

DSNR.: BA 84/2019

**Bebauungsplanverfahren 'Kreuzäcker I' in Oberreichenbach  
Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbe-  
schluss**

Anlage/n: Bebauungsplan

Sachbericht:

**Bebauungsplan „Kreuzäcker I“, Ortsteil Oberreichenbach, Stadt Weißenhorn**

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und den Anregungen von Bürgern aus der Bürgerbeteiligung bzw. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)

**1 Von Kling Consult wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt**

**2 Folgende Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:**

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- miecom Netzservice GmbH, Binswangen

**3 Folgende 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:**

- Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal, Pfaffenhofen, Schreiben vom 13. März 2019
- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, Schreiben vom 12. März 2019
- FFW – Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn, Schreiben vom 1. April 2019
- Kreishandwerkschaft Günzburg/Neu-Ulm, Schreiben vom 2. April 2019
- LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Günzburg, Schreiben vom 11. März 2019
- Markt Pfaffenhofen a. d. Roth, Schreiben vom 13. März 2019
- Regierung von Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 21. März 2019
- Regionalverband Donau-Iller, Ulm, Schreiben vom 11. März 2019
- schwaben netz gmbh, Augsburg, Schreiben vom 15. März 2019
- terranets bw GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 18. März 2019

#### **4 Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange brachten Anregungen vor:**

##### **4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwabben), Schreiben vom 2. April 2019**

Es wird auf die Stellungnahme (AELF-KR-L2.2-4612-2-6 v. 12.12.2018) verwiesen.

Es wird nochmals betont, dass durch das heranrückende Wohngebiet der betroffene landwirtschaftliche Betrieb mit einem steigenden Konfliktpotenzial hinsichtlich seiner Immissionen zu rechnen hat. Zu einer Entschärfung des Konfliktpotenzials könnte die Anlage einer geeigneten Eingrünung (Sträucher etc.) entlang der Hangkante, als Sichtschutz zum landwirtschaftlichen Anwesen hin, beitragen.

*Schreiben vom 12.12.2018:*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um hochwertige Ackerflächen, die nur im unbedingt notwendigen Umfang für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung beansprucht werden sollen. Da das Plangebiet im aktuellen Flächennutzungsplan bereits für Wohnbauflächen vorgesehen ist, werden diesbezüglich keine weiteren Einwendungen erhoben.

Der in räumlicher Nähe auf Flur-Nr. 22, Gemarkung Oberreichenbach, befindliche Rinderhaltungsbetrieb wird unter Pkt. 10.1 „Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Tierhaltung“ im Wege der Einzelfallprüfung hinsichtlich eines ausreichenden Abstandes der Stallgebäude zur geplanten Wohnbebauung geprüft.

Aufgrund der beschriebenen örtlichen Gegebenheiten gehen wir davon aus, dass für den landwirtschaftlichen Betrieb auch in Zukunft eine maßvolle Entwicklung im Rahmen der Einzelfallprüfung möglich sein wird.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist nach erfolgter Bebauung des Plangebietes auf drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Deshalb ist mit einer Erhöhung des Konfliktpotentials zu rechnen. Die Belastungen, die durch die Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes entstehen sind hinzunehmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Bezüglich der mit Schreiben vom 12. Dezember 2018 zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahme wird auf die Abwägung und Beschlussfassung des Bau- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn vom 18. Februar 2019 verwiesen. Demnach wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung der einzuhaltende Abstand zwischen der Bebauung des Plangebietes und nächstgelegener Stallaußenwand unter Anwendung der bayrischen Abstandregelung für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ermittelt und mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm abgestimmt und von der Fachstelle bestätigt (vgl. E-Mail vom 10. Juli 2018). Im Ergebnis sind aufgrund der örtlichen

Gegebenheiten gegenüber dem geplanten Wohngebiet schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu vermuten.

Zwischen dem Plangebiet und der Hofstelle befinden sich bereits Wohngebäude. Eine Eingrünung entlang der Hangkante würde eine Abgrenzung des neuen Wohngebietes zum bestehenden Ort bedeuten. Die Stadt Weißenhorn beabsichtigt jedoch das neue Baugebiet in den bestehenden Ort einzubinden. Aus ortsgestalterischen Gründen wird die Anregung nicht aufgenommen.

#### **4.2 Bayerischer Bauernverband, Günzburg, Schreiben vom 1. April 2019**

Da der Stadtrat der Stadt Weißenhorn von der Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 03.01.2019 nur Kenntnis genommen hat, wird angeregt, die ab Punkt 10 des Teil C: „Begründung“ genannten Emissionen, als Duldungsverpflichtung in die Kaufverträge der Parzellen aufzunehmen. Es wird zudem eine Sicherung im Grundbuch vorgeschlagen. Der bloße Hinweis im Bebauungsplan selbst ist aus Sicht des Bayerischen Bauernverbandes zu wenig.

##### **Beschlussvorschlag:**

Bezüglich der mit Schreiben vom 3. Januar 2019 zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahme wird auf die Abwägung und Beschlussfassung des Bau- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn vom 18. Februar 2019 verwiesen. Demnach wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde der einzuhaltende Abstand zwischen der Bebauung des Plangebietes und nächstgelegener Stallaußenwand unter Anwendung der bayrischen Abstandregelung für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ermittelt und mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm abgestimmt und von der Fachstelle bestätigt (vgl. E-Mail vom 10. Juli 2018). Im Ergebnis sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten gegenüber dem geplanten Wohngebiet schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu vermuten. Um Konflikten aber vorzubeugen, wird zum Schutz des Landwirts eine Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen, die vorsieht, dass die Immissionen die von dem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehen, geduldet werden müssen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Belang ausreichend berücksichtigt. Weitere privatrechtliche Regelungen bleiben der Stadt überlassen. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

#### **4.3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, München, Schreiben vom 27. März 2019**

##### ***Bodendenkmalpflegerische Belange:***

Für vorliegende Planung ist der Hinweis auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG ausreichend.

##### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG unter III (4) kann zur besseren Übersichtlichkeit entfallen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Auf die gesetzlichen Verpflichtungen nach BayDSchG wird in der Begründung bereits hingewiesen.

**4.4 Kreisbrandinspektion Neu-Ulm, Schreiben vom 29. März 2019**

Der entsprechende Löschwasserbedarf für das Wohngebiet sollte in der Planung mit berücksichtigt werden. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Zur Löschwasserentnahme sind hauptsächlich Oberflurhydranten bereit zu stellen. Für den Feuerwehreinsatz sind B-Festkupplungen unerlässlich. Es ist daher darauf zu achten, dass für den Feuerschutz nur Überflurhydranten mit oberen B-Abgängen (keine älteren Ausführungen mit C-Abgängen) eingebaut werden. Auf die Einhaltung der DIN 41090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise des Kreisfeuerwehrverbands werden bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt. Entsprechende Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten.

#### **4.5 Landratsamt Neu-Ulm, Schreiben vom 4. April 2019**

Aus wasserrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung bezogen: Bemessung der Zisternen: Das Verhältnis von Rückhaltevolumen zu nutzbarem Volumen wurde bereits ergänzt. Es sollten jedoch noch konkrete Volumina vorgegeben werden.

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Anregung des Landratsamtes wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Bemessung hinsichtlich des Rückhaltevolumens ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, sondern der weiteren Erschließungsplanung vorbehalten. Weitergehende Festsetzungen sollen nicht getroffen werden.

Hangwasser:

Es wurde ergänzt, dass die Entwässerungs- bzw. Rückhaltemulde über eine Sickerleitung an den Regenwasserkanal angeschlossen wird. Wie das Niederschlagswasser abgeleitet wird, wenn die Rückhaltemulde bei einem Starkregen überläuft, ist noch zu erläutern.

##### **Beschlussvorschlag:**

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Entwässerungskonzept für das geplante Baugebiet entwickelt und überschlägig rechnerisch geprüft. Für die geplante Entwässerungsmulde zum Schutz des Baugebietes vor wild abfließendem Hangwasser ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal vorgesehen.

Die konkrete Planung der technischen Ausführung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern der weiteren Erschließungsplanung vorbehalten. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.

#### **4.6 Staatliches Bauamt Krumbach, Schreiben vom 14. März 2019**

Es wird auf die Stellungnahme vom 4. Dezember 2018 verwiesen, die weiterhin Bestand hat. Weitere Belange, die durch das Staatliche Bauamt Krumbach zu vertreten sind, werden nicht berührt.

Stellungnahme vom 4. Dezember 2018:

Das Staatliche Bauamt Krumbach macht darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden können.

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise des Staatlichen Bauamt Krumbach werden zur Kenntnis genommen.

#### **4.7 VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Schreiben vom 19. März 2019**

Kabeltrasse für Erschließung des Baugebietes: Zuleitung für Strom und Beleuchtung sind von der Trafostation Weihermäderstr. Ecke Waldblichstr. geplant. Diese sollten/könnten über den Fußweg (Flur-Nr. 1, Gmk. Oberreichenbach) zum BG hingeführt werden. Es wird gebeten hierfür die Bepflanzung auf der gewünschten Kabeltrasse zu beachten.

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise der VNEW werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### **4.8 Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb- und Service- GmbH & Co. KG Planung NE3, Schreiben vom 1. April 2019**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu folgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

##### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise von Vodafone Kabel Deutschland werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

#### **4.9 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 26. März 2019**

Es wird auf die Stellungnahme 1-4622-NU-33366/2018 vom 19.12.2018 verwiesen.

Diese Stellungnahme wurde bei der vorliegenden Planung nicht ausreichend berücksichtigt bzw. die vorzulegenden/ergänzenden Informationen bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung und der Entwässerungsmulde sind noch nachzureichen.

Stellungnahme vom 19.12.2018:

Niederschlagswasserbeseitigung/wild abfließendes Hangwasser:

Aufgrund der nicht-versickerungsfähigen Bodenverhältnisse im Plangebiet wird auf eine technische Lösung verwiesen, die das unverschmutzte Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal gedrosselt abgeben soll. Wie diese technische Lösung konkret aussehen soll wird in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und sollte noch mit einer Bemessung und Planzeichnungen dem Wasserwirtschaftsamt dargestellt werden.

Ferner wird in Punkt 8 zur Begründung zum Bebauungsplan auf eine Entwässerungsmulde zum Schutz vor wildabfließendem Hangwasser hingewiesen. In der Darstellung der Variante 1 (Punkt 2.2, Abb. 1) ist zeichnerisch jedoch eine Versickerungsmulde dargestellt. Diese Lösung widerspricht der Aussage eines nicht versickerungsfähigen Untergrunds. Sollte es sich jedoch der Planzeichnung (Entwurf A1) entsprechend um eine nicht versickerungsfähige Entwässerungsmulde handeln, die das anfallende Hangwasser aufnimmt und ableitet, fehlt die Beschreibung wohin diese Ableitung erfolgt und welche Konsequenzen (Beeinflussung Flächen Dritter) damit verbunden sind.

Oberflächenwasser und Starkregenereignisse:

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. 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. Das WWA empfiehlt 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 - Praxisleit-faden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

### **Beschlussvorschlag:**

Bezüglich der mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahme wird auf die Abwägung und Beschlussfassung des Bau- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn vom 18. Februar 2019 verwiesen.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Entwässerungskonzept für das geplante Baugebiet entwickelt und überschlägig rechnerisch geprüft. Für die geplante nicht versickerungsfähige Entwässerungsmulde zum Schutz des Baugebietes vor wild abfließendem Hangwasser ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal mit Drosselung vorgesehen.

Die konkrete Planung der technischen Ausführung der Entwässerungsmulde sowie eine detaillierte Bemessung hinsichtlich des Rückhaltevolumens von Zisternen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern der weiteren Erschließungsplanung vorbehalten. In der Genehmigungsplanung wird ein entsprechender Nachweis geführt. Die Hinweise bzgl. Oberflächenwasser und Starkregenergebnisse werden redaktionell in der Begründung ergänzt. Für den Bebauungsplan ergibt sich kein Änderungsbedarf.



## **5 Von Bürgerinnen und Bürgern wurden folgende Anregungen vorgebracht**

### **5.1 Einwender 1, Schreiben vom 27. März 2019**

1. Der Widerspruch des Einwenders gegen die erste Auslegung wird vollumfänglich aufrechterhalten. Er ist Bestandteil des heutigen Schreibens. Mit dem reinen Hinweis an mögliche Bauwerber, dass die von seinem landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen von den Bewohnern des künftigen Wohngebietes zu dulden seien, besteht kein Einverständnis. Es wird gefordert, beim Verkauf der einzelnen Bauparzellen die Duldung der genannten Emissionen in den Kaufvertrag aufzunehmen. Diese Duldung ist auch im Grundbuch zu sichern, so dass bei einem etwaigen Weiterverkauf diese Duldungspflichtung weiterhin bestehen bleibt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Bezüglich der mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahme wird auf die Abwägung und Beschlussfassung des Bau- und Werkausschuss der Stadt Weißenhorn vom 18. Februar 2019 verwiesen. Demnach wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung der einzuhaltende Abstand zwischen der Bebauung des Plangebietes und nächstgelegener Stallaußenwand unter Anwendung der bayrischen Abstandregelung für Rinderhaltungen des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ ermittelt und mit der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Neu-Ulm abgestimmt und von der Fachstelle bestätigt (vgl. E-Mail vom 10. Juli 2018). Im Ergebnis sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten gegenüber dem geplanten Wohngebiet schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu vermuten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Belang ausreichend berücksichtigt. Weitere privatrechtliche Regelungen bleiben der Stadt überlassen. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

2. Es wird von der Stadt Weißenhorn ein deutliches Entgegenkommen erwartet, da die Stadt ohne Zustimmung die Daten des Viehbestandes veröffentlicht hat. Es liegt hier eine klare Verletzung des Datenschutzrechtes vor.

#### **Beschlussvorschlag:**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde aufgrund der Nähe zur landwirtschaftlichen Hofstelle des Einwenders der einzuhaltende Abstand geprüft. Bei der Ermittlung der planungsrechtlichen Vorgaben muss für jedermann nachvollziehbar dargelegt werden, auf welcher Grundlage die ermittelten Abstände zustande kommen.

Aufgrund der Problematik, die durch die neu eingeführte Datenschutzverordnung bei der Bauleitplanung im Allgemeinen entstehen kann (z. B. bei allen Emissions-/ Immissionsberechnungen, wie z. B. auch bei Schallgutachten), hat sich Kling Consult direkt an das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) mit der Bitte um rechtliche Absicherung des Vorgehens in der Bauleitplanung gewandt und dies hat zusätzlich auch das Bayerische Staatsministerium des Inneren (StMI) beteiligt. Das Ergebnis sieht wie folgt aus:

Die Rechtmäßigkeit der Verarbeitung der dafür erforderlichen Daten ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 S. 1 Buchst. e) DSGVO (Datenschutz-Grundverordnung) bzw. aus Art. 5 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayDSG als nationaler Durchführungsvorschrift zu Art. 6 DSGVO. Allgemein gilt: Was bauplanungsrechtlich geboten ist, ist auch datenschutzrechtlich erforderlich und damit gestattet. Die Nennung der von der Planung betroffenen Flurstücke ist erforderlich, um der Öffentlichkeit den konkreten planerischen Willen der Gemeinde mitzuteilen und damit die von der Öffentlichkeitsbeteiligung bezweckte Anstoßwirkung zu erreichen. Die Darlegung des Viehbestandes ist geboten, da sie für die immissionsschutzrechtliche Bewertung der jeweiligen Belange erforderlich ist.

Eine Verletzung des Datenschutzes liegt aus Sicht der Stadt Weißenhorn nicht vor. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.

#### Beschlussvorschlag:

„Der Bauausschuss der Stadt Weißenhorn beschließt den Bebauungsplan „Kreuzäcker I“ (Stand der Planunterlagen: 18. Februar 2018 als Satzung mit der Maßgabe, dass Kling Consult die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einarbeitet.

Die Verwaltung und Kling Consult werden beauftragt, die Verfahrensunterlagen für das ordnungsgemäße Zustandekommen des Bebauungsplanes zusammenzustellen.“

Natalie Merk

Dr. Wolfgang Fendt  
1. Bürgermeister