**Sitzung des Bau- und Werksausschusses**

Am **Montag, 10. Mai 2021**, findet um **18:00 Uhr, in der Fuggerhalle, Rue de Villecresnes 2, 89264 Weißenhorn,** eine Sitzung **des Bau- und Werksausschusses** statt.

## Tagesordnung

### Öffentliche Sitzung:

1. Bekanntgaben
2. Bauanträge und Bauvoranfragen

2.1. Antrag auf Baugenehmigung: Erweiterung des bestehenden Balkons
Nelkenweg, 89264 Weißenhorn

2.2. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Carports
Kreuzackerstraße, 89264 Weißenhorn, ST Attenhofen

2.3. Antrag auf Vorbescheid: Erstellung eines Austragshauses mit Doppelgarage
St.-Michael-Straße, 89264 Weißenhorn, ST Bubenhausen

2.4. Antrag auf Baugenehmigung: TEKTUR Anbau eines Holzlagerraums an die bestehende Garage
Ottilienstraße 13, 89264 Weißenhorn

2.5. Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung
Bruder-Klaus-Weg 26, 89264 Weißenhorn, ST Biberachzell

2.6. Antrag auf Baugenehmigung: Anbau einer Wohnung an ein 3-Familienhaus mit Carport und Stellplatz
Römerstraße, 89264 Weißenhorn, ST Attenhofen

3. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans"Unterfeld" OT Hegelhofen
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss
4. Aufstellungsverfahren Bebauungsplan "Unterfeld" OT Hegelhofen,
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss
5. Bebauungsplanverfahren "B - 8. Änderung, Ahornweg"
Behandlung der Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung und Satzungsbeschluss
6. Einleitung Bauleitplanverfahren "Südlich der St.-Wendelin-Straße" in Grafertshofen
7. Erlass einer Abstandsflächensatzung
8. Überplanung des Gebiets westlich der Emershofer Straße als Kleingartenanlage

# Stellungnahme der Gemeinde

**nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG**

## 1. Antragsteller/Bauherr

| Name | Vorname | Ort |
|---|---|---|
| | | |

## 2. Bauort

| Fl.Nr. | Gemarkung | Straße | Hausnr. |
|---|---|---|---|
| | **Weißenhorn** | **Nelkenweg** | |

## 3. Bauvorhaben

**Antrag auf Baugenehmigung: Erweiterung des bestehenden Balkons**

## 4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB

☒ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Blumenviertel**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

-

## 5. Sachbericht:

Die Antragssteller möchten mir Ihrem Bauantrag (eingegangen am 29.03.2021) die Erweiterung des bestehenden Balkons genehmigen lassen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Blumenviertel“.

Der bestehende Balkon an der Westseite des Einfamilienhauses soll insgesamt auf eine Tiefe von 2,60 m erweitert werden. Die Breite von 5,04 m bleibt unverändert. Gestützt wird der Balkon durch zwei Stahlsäulen.

Abstandsflächen sind eingehalten.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zu erteilen.

## 6. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen wird erteilt.

# Stellungnahme der Gemeinde

**nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG**

**1. Antragsteller/Bauherr**

| Name | Vorname | Ort |
|---|---|---|
| | | |

**2. Bauort**

| Fl.Nr. | Gemarkung | Straße | Hausnr. |
|---|---|---|---|
| | **Attenhofen** | **Kreuzackerstraße** | |

**3. Bauvorhaben**

**Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Carports**

**4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB**

☒ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Ortsentwicklung Attenhofen**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

-

**5. Sachbericht:**

Der Antragssteller begehrt mit seinem Bauantrag (eingegangen am 29.03.2021) die Genehmigung für den Neubau eines Carports.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Die Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet definiert.
Es wird ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen gestellt.

Das Carport soll mit einer Länge von 10 m vor die besehende Garage (Länge 9,78 m) an der Grundstückgrenze errichtet werden (überbaute Grundfläche von 29,41 m²). Die Höhe beträgt an der Grundstückgrenze 2,70 m und an der Hausseite 3 m (Pultdach).

Grundsätzlich ist die Errichtung eines Carports mit einer max. Grundfläche von 50 m² und einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3 m gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO verfahrensfrei.
Da das Carport jedoch vor die bestehende Garage gebaut werden soll, liegt eine Bebauung von mehr als 15 m Länge vor und überschreitet die maximale Grenzbebauung.

Begründet wird der Abweichungsantrag wie folgt:
*Die Behaglichkeit des Nachbarn wird durch den Neubau des Carports nicht eingeschränkt. Der Nachbar erteilt sein Einverständnis für dieses Vorhaben.*

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu erteilen.

**6. Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen wird erteilt.

## Stellungnahme der Gemeinde

**nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG**

**1. Antragsteller/Bauherr**

| Name | Vorname | Ort |
|---|---|---|
| | | |

**2. Bauort**

| Fl.Nr. | Gemarkung | Straße | Hausnr. |
|---|---|---|---|
| | **Bubenhausen** | **St.-Michael-Straße** | |

**3. Bauvorhaben**

**Antrag auf Vorbescheid: Erstellung eines Austragshauses mit Doppelgarage**

**4. Planungsrecht: § 34 BauGB**

☒ Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§34 BauGB)

☒ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 1 BauGB)

☐ im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1 BauGB); das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans ☐ ja ☐ nein

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB) ☐ ja ☐ nein

**5. Sachbericht:**

Der Antragsteller begehrt einen Vorbescheid über den Neubau eines Austragshauses mit Doppelgarage (Eingang 06.04.2021). Mit Austragshaus wird ein auf einer Hofstätte errichtetes kleineres Gebäude bezeichnet, das für die Altbauern (Altenteiler) errichtet wurde und nach der Übergabe des Hofes an die Erben jenen als Wohnstätte dient.

Mit dem Bauvorbescheid möchte er folgende Fragen zur Zulässigkeit verbindlich geklärt wissen:

1.) Ist das Bauvorhaben gem. beiliegendem Lageplan planungsrechtlich hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück als Wohnhaus zulässig?
2.) Ist das Bauvorhaben mit zwei Vollgeschossen zulässig?
3.) Ist das Bauvorhaben mit einer Grundfläche von ca. 130 m² und mit einer Geschossfläche von ca. 260 m² zulässig?
4.) Ist die Dachform mit einer Traufhöhe von ca. 5,90 m und einer Dachneigung zwischen 15 ° und 35 ° zulässig?
5.) Ist die Erschließung gesichert?
6.) Ist bei einer Doppelgarage ein Flachdach zulässig?

<u>Zu 1.:</u>

Das Wohnhaus befindet sich nach Beurteilung der Verwaltung bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Für nicht privilegierte Vorhaben besteht im Außenbereich ein grundsätzliches Bauverbot mit Befreiungsvorbehalt. Für privilegierte Vorhaben gelten, da sie ihrer Natur nach nur im Außenbereich verwirklicht werden können, erleichterte Voraussetzungen.

Vorhaben sind nach § 35 I Nr. 1 BauGB im Außenbereich privilegiert, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und die Anlage, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Ein „Dienen“ ist anzunehmen, wenn ein "vernünftiger" Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ein Vorhaben etwa gleicher Gestaltung und

Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde. Mit dieser Anforderung soll Zweckentfremdungen begegnet werden.

Wie sich der gemeinsamen Bekanntmachung der Bayerischen Staatsministerien des Innern, für Bau und Verkehr und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 20. Dezember 2016 entnehmen lässt gehört zum herkömmlichen Bild eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs, dass mehrere Generationen auf dem Hof leben, in gewissem Umfang im Betrieb mitarbeiten und damit zur reibungslosen Fortführung des auf Dauer angelegten Betriebs beitragen.

Ein Austragshaus bzw. Altenteilerhaus „dient“ einem landwirtschaftlichen Betrieb nur, wenn es in unmittelbarem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle steht, auf Dauer dem Generationenwechsel zur Verfügung steht und nach Größe, innerer und äußerer Ausstattung unter Berücksichtigung der Personenzahl verkehrsüblich ist.

Der Zusammenhang mit der Hofstelle ist nicht erläutert, möglicherweise handelt es sich jedoch beim süd-östlich am Eck angrenzende Grundstück um die Hofstelle.

Für die Schaffung von Austragswohnraum muss nach ständiger Rechtsprechung ein konkreter Bedarf bestehen.

Für die Prüfung eines konkreten Bedarfs (nicht nur gegenwärtig, sondern auch über den nächsten Generationenwechsel hinaus) darf auf der Hofstelle nicht schon Wohnraum vorhanden sein, der ausreicht, um die Wohnbedürfnisse der Familie unter Einschluss der ersten und zweiten Generation zu erfüllen. Insofern kommt es darauf an, ob sich generationsübergreifend die Notwendigkeit abzeichnet, einen für die Dauer der Existenz des Betriebs voraussehbaren, bei jeder zukünftigen Hofübernahme wieder auftretenden Wohnraumbedarf zu decken. Insofern kommt es darauf an, ob sich generationenübergreifend die Notwendigkeit abzeichnet, einen für die Dauer der Existenz des Betriebs voraussehbaren, bei jeder zukünftigen Hofübernahme wieder auftretenden Wohnraumbedarf zu decken.

Dies kann durch einen entsprechenden notariell beglaubigten Hofübergabevertrag eindeutig nachgewiesen werden. Ist die Dauerhaftigkeit des Betriebs im Hinblick auf die langfristige Wirtschaftlichkeit und die Wahrscheinlichkeit einer Fortführung durch weitere Generationen zu bejahen, kann eine Notwendigkeit im vorgenannten Sinne ggf. auch schon vor der eigentumsrechtlichen Hofübergabe zu bejahen sein. Dies gilt insbesondere, wenn der künftige – fachlich bereits entsprechend qualifizierte – Hofnachfolger die Betriebsführung Schritt für Schritt übernimmt oder in erheblichem Umfang im Betrieb mitarbeitet. Ein konkreter Bedarf wird sich nach dem Verständnis eines „vernünftigen Landwirts“ allerdings frühestens stellen, sobald die Notwendigkeit für eine abgeschlossene Wohneinheit des potentiellen Hofnachfolgers besteht.

Informationen über den aktuellen Hofführungsstand sind nicht bekannt.

Es muss rechtlich sichergestellt sein, dass das Austragshaus – auch wenn vorübergehend kein „Austragswohnbedarf“ besteht – langfristig dem Betrieb zugeordnet bleibt. Daher wäre zugunsten des Trägers der Bauaufsichtsbehörde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu bestellen, die der Behörde ein Mitspracherecht bei der Nutzung des Gebäudes einräumt. Werden Austragshäuser oder Austragswohnungen von dem fortbestehenden landwirtschaftlichen Betrieb losgelöst (z.B. durch eine nunmehr nicht mehr genehmigungspflichtige Grundstücksteilung oder durch Verselbstständigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz), besteht kein Anspruch mehr auf eine neue (zweite) Austragswohneinheit.

Im Gebäude sind ein Büro sowie eine Schmutzschleuse, welche grundsätzlich im Zusammenhang mit Hofarbeiten stehen, enthalten. Der Bedarf zweier Kinderzimmer in Verbindung mit einem Austragshaus erschließt sich für ein Wohnhaus zur Unterbringung der Altlandwirte nicht.

Unter den Bedarf fällt auch eine angemessene Größe bezogen auf die Personenzahl, an der es regelmäßig dann fehlt, wenn die Wohnfläche zu groß ist. Unter Berücksichtigung angemessener Größenverhältnisse ist dabei für zwei Personen bei einer Wohnfläche von bis zu 100 m² von der Verkehrsüblichkeit auszugehen; die darüber hinausgehenden Wohnflächen nach dem nicht mehr geltenden § 39 II. WoBauG, der seit 2002 nicht mehr in Kraft ist, sind gemessen an verkehrsüblichen

Verhältnissen regelmäßig zu großzügig (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Oktober 2017, § 35, RdNr. 45 m.w.N.).

Bei einem Grundriss, der laut Antragsteller etwa 130 m² beträgt und einer Geschossfläche von ca. 260 m² muss von einer Überschreitung der verkehrsüblichen Verhältnisse für ein Austragshaus ausgegangen werden.

Da im vorliegenden Fall wegen der Größe der Wohnfläche die Voraussetzung der Verkehrsüblichkeit fehlt, dient das Wohnhaus nicht mehr als Altenteilerhaus dem landwirtschaftlichen Betrieb und ist deshalb im Zweifel nicht nach § 35 I Nr. 1 BauGB privilegiert.

Dabei stellt Wohnflächenbegrenzung keinen Selbstzweck dar, sondern ist Ausfluss des Gebots den Außenbereichs grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten.

Eine Genehmigungsfähigkeit als sonstiges Vorhaben nach § 35 II BauGB ist im Außenbereich wegen der beeinträchtigten öffentlichen Belange des § 35 III Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Besonderheiten, die es rechtfertigen, dass das Wohngebäude trotz fehlender Privilegierung im Außenbereich zugelassen werden kann, sind nicht erkennbar.

Es wird empfohlen, da Einvernehmen vorbehaltlich der Überprüfung der Privilegierung des Vorhabens durch die zuständige Fachbehörde zu erteilen.

<u>Zu 2 und 3.:</u>

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Geschossigkeit, der Grundfläche und der Geschossfläche des Vorhabens entspricht wie oben ausgeführt nicht der Verkehrsüblichkeit. Es wird empfohlen das Einvernehmen hierzu nicht zu erteilen

<u>Zu 4. und 6.:</u>
In der näheren Umgebung des geplanten Austragshauses sind weder Dachneigungen zwischen 15 ° - 35 ° noch Gebäude mit einem Flachdach zu finden.

<u>Zu 5.:</u>
Nach Auskunft der Tiefbauabteilung ist das Grundstück nicht komplett erschlossen. Ebenso führt keine öffentliche Erschließungsstraße zu dem Grundstück. Eine Sicherung der Zufahrt kann durch dingliches Recht auf Privatgrund abgesichert werden. Hierzu hat der Antragsteller allerdings keinen Vorschlag gemacht.

**6. Beschlussvorschlag:**

1.) Das Einvernehmen wird, vorbehaltlich einer Privilegierung für den Außenbereich, erteilt.
2.) Das Einvernehmen wird bzgl. zwei Vollgeschossen nicht erteilt.
3.) Das Einvernehmen wird bzgl. Grundfläche und Geschossfläche nicht erteilt.
4.) Das Einvernehmen wird bzgl. Traufhöhe und Dachneigung nicht erteilt.
5.) Das Einvernehmen wird bzgl. der gesicherten Erschließung nicht erteilt.
6.) Das Einvernehmen wird bzgl. Dachform der Doppelgarage nicht erteilt.

# Stellungnahme der Gemeinde

**nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG**

**1. Antragsteller/Bauherr**

| Name | Vorname | Ort |
|---|---|---|
| | | |

**2. Bauort**

| Fl.Nr. | Gemarkung | Straße | Hausnr. |
|---|---|---|---|
| | **Attenhofen** | **Ottilienstraße** | |

**3. Bauvorhaben**

**Antrag auf Baugenehmigung: TEKTUR Anbau eines Holzlagerraums an die bestehende Garage**

**4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB**

☒ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Attenhofen 1**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

-

**5. Sachbericht:**

Mit dem Antrag auf Tektur (eingegangen am 07.04.2021) möchte sich der Antragssteller den Anbau eines Holzlagerraumes an die bestehende Garage genehmigen lassen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Attenhofen 1“. Zusätzlich wird ein Antrag auf isolierte Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften bzgl. der Abstandsfläche gestellt.

Mit Bescheid vom Januar 2019 wurde dem Antragssteller u.a. den Anbau eines Badezimmers an das Wohnhaus genehmigt.
Bei einer Baukontrolle im Oktober 2020 wurde u.a. festgestellt, dass die Bodenplatte mit Seitenwänden des Badezimmers planabweichend bis an die westliche Grundstücksgrenze erweitert wurde.

Mit dem Antrag auf Tektur ist nun anschließend an das bereits genehmigte Badezimmer ein Anbau eines Holzlagerraums geplant.
Der Holzlagerraum soll an der Westwand eine Länge von 3,74 m erreichen. Da die Garage bereits mit einer Länge von 7,99 m auf der Grundstücksgrenze errichtet ist, ist die Grenzbebauung von max. 9 m an einer Grundstücksseite überschritten.

Der Antragssteller begründet den Antrag auf Abweichung der Abstandsfläche wie folgt:
*Um das benötigte Brennholz trocken lagern zu können, ist es notwendig, einen überdachten Lagerraum zu errichten. Aufgrund der Grundstücksform und der bereits bestehenden Gebäude, ist dies der einzig mögliche Platz. Durch diese Maßnahmen werden weder das Orts- bzw. Straßenbild, noch die nachbarlichen oder öffentlich-rechtlichen Belange beeinträchtigt.*

Das Abstandsflächenrecht ist dem Bauordnungsrecht zuzuweisen und obliegt der Prüfung durch das Landratsamt Neu-Ulm.

Bzgl. der Dachform soll der Holzlagerraum dem angrenzenden Badezimmer mit einer Dachneigung von 10 ° angepasst werden. Der Bebauungsplan sieht im gesamten Bereich eine Dachneigung von 38 ° - 48 ° vor.

Die Verwaltung schlägt vor, dass Einvernehmen zu erteilen.

**6. Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen wird erteilt.

## Stellungnahme der Gemeinde

**nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG**

**1. Antragsteller/Bauherr**

| Name | Vorname | Ort |
|---|---|---|
| | | |

**2. Bauort**

| Fl.Nr. | Gemarkung | Straße | Hausnr. |
|---|---|---|---|
| | **Biberachzell** | **Bruder-Klaus-Weg** | |

**3. Bauvorhaben**

**Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer Einfriedung**

**4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB**

☒ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Am Marktsteig III**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Höhe der Einfriedung

**5. Sachbericht:**

Die Antragssteller möchten sich mit dem Antrag (eingegangen am 23.04.2021) eine Einfriedung genehmigen lassen.

Die Antragssteller hatten bereits in der letzten Sitzung im April einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. einer Einfriedung gestellt. Hier wurde eine Befreiung für eine Einfriedung an drei Seiten des Grundstücks (Nord-, Süd- und Westseite) beantragt. Der Antrag wurde mit der Begründung abgelehnt, dass eine komplette Einmauerung auf drei Seiten des Grundstücks nicht zugestimmt werden kann.

Nun wird eine Befreiung für eine Einfriedung an der Nord- und Südseite zu den Nachbarn beantragt.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Marktsteig III“. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Einfriedungen max. mit einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberkante zulässig sind.
Zu den nördlichen Nachbarn ist ein Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzstreifen mit einer Höhe von 1,80 m und zu dem südlichen Nachbarn eine Höhe von 1,80 m bzw. 1,60 m geplant.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:
*Zu den nördlichen Nachbarn ist in der Zukunft ein Geräteschuppen mit einer Länge von 3 m geplant. Da der Nachbar ebenfalls eine Gartenhütte an der Grundstücksgrenze errichtet hat, würde die Beeinträchtigung durch die Einfriedung lediglich 5 m ausmachen.*
*Des Weiteren hat er auch, da er 0,8 m tiefer ist als das Niveau, selbst einen Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 1,80 m zu unserer Seite errichtet.*
*Zu den südlichen Nachbarn sind wir einverstanden, dass wir das erste Element von der Straße aus auf eine Höhe von 1,60 m errichten werden und den obersten Bereich ohne Sichtschutzstreifen füllen. Das macht somit eine Höhe von 1,30 m, da die Nachbarn in diesem Bereich höher sind als wir. Im hinteren Bereich haben die Nachbarn das natürliche Niveau nicht eingehalten und liegen somit ebenfalls höher als wir. In diesem Bereich würde der Zaun bei einer Höhe von 1,80 m nur ca. 1,40 m zu den Nachbarn ausmachen.*

Bei einem Rundgang durch das Baugebiet „Am Marktsteig III“ wurde festgestellt, dass eine generelle Problematik bzgl. der Einfriedungshöhe dort vorliegt.

Auch zu der Einfriedungsstraße wurde des Öfteren die maximale Einfriedungshöhe von 1,30 m nicht eingehalten. Des Weiteren hat der nördliche Nachbar bereits eine Einfriedung zu den Antragsstellern mit einer Höhe von 1,80 m errichtet.
Somit kann bei einer Befreiung bzgl. der Einfriedungshöhe nicht mehr von einer Vorbildfunktion, die zur Nachahmung einlädt, ausgegangen werden.

Da das Grundstück des südlichen Nachbarn über dem Grundstück der Antragsteller liegt, würde der Zaun an dieser Seite mit einer Höhe von 1,80 m bzw. 1,60 m nicht zu massiv wirken und die Nachbarn wären optisch nicht zu sehr eingeschränkt.
Das Grundstück des nördlichen Nachbarn liegt tiefer als das der Antragsteller. An dieser Seite ist ebenfalls eine Stützmauer von 0,80 m vorhanden. Somit würde sich ein hinzukommender Zaun mit 1,80 m Höhe zu stattlich auf das Gelände auswirken.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen für die Einfriedung im hinteren Bereich zum südlichen Nachbarn mit einer Höhe von max. 1,80 m sowie die Einfriedung im vorderen Bereich zum südlichen Nachbarn mit einer Höhe von max. 1,60 m zu erteilen. Die Einfriedung im vorderen Bereich ist mit einem Abstand von einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche, zur besseren Einsicht des Nachbarn auf die Fahrbahn, zu errichten.

Das Einvernehmen der Einfriedung zum nördlichen Nachbarn wird nicht erteilt.

**6. Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen bzgl. der Einfriedungshöhe zum südlichen Nachbarn wird erteilt.
Das Einvernehmen bzgl. der Einfriedungshöhe zum nördlichen Nachbarn wird nicht erteilt.

# Stellungnahme der Gemeinde

**nach § 36 BauGB, Art. 64 Abs. 1 BayBO und Art. 7 Abs. 1 BayAbgrG**

**1. Antragsteller/Bauherr**

| Name | Vorname | Ort |
|---|---|---|
| | | |

**2. Bauort**

| Fl.Nr. | Gemarkung | Straße | Hausnr. |
|---|---|---|---|
| | **Attenhofen** | **Osterholzstraße** | |

**3. Bauvorhaben**

**Antrag auf Baugenehmigung: Anbau einer Wohnung an ein 3-Familienhaus mit Carport und Stellplatz**

**4. Planungsrecht: § 12/§30 BauGB**

☒ Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) / des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB)

Nr./Bezeichnung: **Ortsentwicklung Attenhofen**

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Folgende Befreiungen sind erforderlich:

-

**5. Sachbericht:**

Für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätze wurde am 31.03.2021 ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung eingereicht. Die Stadt Weißenhorn erklärt jedoch, die Vorlage als Antrag auf Baugenehmigung weiter zu behandeln, da das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO durchgeführt werden soll.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Ortsentwicklung Attenhofen“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind alle eingehalten, lediglich die Abstandsflächen sollten einer weiteren Überprüfung durch das Landratsamt unterzogen werden.

Geplant ist ein Einfamilienhaus an der Stelle einer bestehenden Garage, die dafür abgerissen werden soll. Auf dem Nachbargrundstück ist bereits ein 3-Familienhaus errichtet. Zwischen den beiden Wohnhäusern ist lediglich eine Abstandsfläche von 3 m vorgesehen.
Mit der Novelle zur Bayerischen Bauordnung vom 01.02.2021 wurde zwar die Tiefe der Abstandsflächen um einiges gekürzt, jedoch erscheint es, dass die notwendige Abstandsfläche zwischen den Wohnhäusern nicht eingehalten wird. Eine Überprüfung durch das Landratsamt Neu-Ulm soll hier Klarheit verschaffen.

Durch das geplante Carport und die Errichtung eines weiteren Stellplatzes werden die Anforderungen der Stellplatzsatzung erfüllt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Zulässigkeit der Abstandsfläche vorausgesetzt, das Einvernehmen zu erteilen.

**6. Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen wird, die Zulässigkeit der Abstandsfläche vorausgesetzt, erteilt.

0242.21; 6102.26 26.04.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**
am 10.05.2021 öffentlich
TOP 3. DSNR.: BA 78/2021

**Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans"Unterfeld" OT Hegelhofen**
**Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss**

Anlage/n:

Sachbericht:

**Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen, Stadt Weißenhorn**
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und den Anregungen von Bürgern aus der förmlichen Bürgerbeteiligung bzw. zur förmlichen Anhörung der Träger öffentlicher Belange

**1 Von Kling Consult wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt**

**2 Folgende 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:**

- Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- Bayerischer Bauernverband Günzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- Kreisbrandrat Landkreis Neu-Ulm
- Terranets bw GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

**3 Folgende 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:**

- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, Schreiben vom 7. April 2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 30. März 2021
- FWW - Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn, Schreiben vom 22. März 2021
- Landratsamt Neu-Ulm, FB 31 Bauordnung und Bauleitplanung, Neu-

Ulm, Schreiben vom 7. April 2021

- Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn, Schreiben vom 7. April 2021
- Markt Pfaffenhofen, Schreiben vom 9./11. März 2021
- LEW Verteilnetz GmbH, Günzburg, Schreiben vom 30. März 2021
- Regionalverband Donau-Iller, Ulm, Schreiben vom 6. April 2021
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach, Schreiben vom 26. März 2021

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

### 4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Schreiben vom 8. April 2021

Zur o. g. Planung nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach wie folgt Stellung:

Bei dem o. g. Planungsgebiet handelt es sich laut Bodenschätzung um hochwertige Ackerflächen von sehr guter Bonität. Für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollten grundsätzlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten bleiben und nur im unbedingt notwendigen Umfang für außerland-wirtschaftliche Zwecke beansprucht werden. Aus landwirtschaftsfachlicher Sicht sollte deshalb geprüft werden, inwieweit evtl. Flächen von geringerer Bonität verfügbar wären.

*Beschlussvorschlag:*

Die Möglichkeit der Wohnnutzung anderer Flächen wurde geprüft und nachgewiesen, dass es keine alternativen Flächen für die vorgesehene Überbauung gibt. Eine umfassender Bedarfsnachweis mit der Prüfung möglicher zu bebauender Flächen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes ist zudem in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans enthalten. Folglich sind keine Flächen von geringerer Bonität verfügbar.

### 4.2 miecom-Netzservice GmbH, Binswangen, Schreiben vom 8. März 2021

Im Bereich der geplanten Einmündung auf die ST2020 befindet sich eine Glasfaserleitung der miecom.

Pläne sind unter planauskunft@miecom.de zu bekommen.

Die miecom plant im BGB Glasfaser zu verlegen.

*Beschlussvorschlag:*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Bereich der geplanten Einmündung auf die ST2020 eine Glasfaserleitung der miecom befindet und dass geplant ist im Plangebiet Glasfaser zu verlegen. Anpassungen an der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daraus keine.

## 4.3 Regierung von Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 6. April 2021

Die Regierung von Schwaben hat zu o. g. Bauleitplanvorhaben zuletzt mit Schreiben vom 25. Juni 2020 (Gz. 24-4621.1-317/10 und 24-4622.8317-23/1) Stellung genommen und die Stadt Weißenhorn gebeten, die geplanten Siedlungsflächen nach Maßgabe der o. g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit der Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) noch einmal kritisch zu überprüfen.

Die Stadt Weißenhorn hat die aktuell vorliegenden Unterlagen diesbezüglich ergänzt, die Unterlagen würden den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen jedoch weiterhin nicht in allen Teilen Rechnung tragen. Die Regierung von Schwaben begründet dies wie folgt:

- Angabe zum Bedarf

Aus den vorliegenden Planunterlagen (Begründungsentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes) geht weiterhin nicht nachvollziehbar hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Zwar wird auf eine positive Bevölkerungsentwicklung abgestellt, der sich daraus ergebende Flächenbedarf wird jedoch nicht quantifiziert. Ein Abstellen auf die Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahre 2006 (S. 5 im Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans) erscheint dabei nicht zielführend.

Hinsichtlich der vorhandenen Flächenpotentiale hat die Stadt die Unterlagen hingegen umfangreich ergänzt und sich mit bestehenden Flächenpotentialen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht, sowie die Möglichkeiten zur Nachverdichtung auseinandergesetzt und dargelegt bzw. inwiefern diese Flächenpotentiale aktiviert werden können. Vor dem Hintergrund dieser nicht unerheblichen Flächenpotentiale (ca. 34 ha gemäß Begründungsentwurf zur Flächennutzungsplanänderung, S. 14) und den Ausführungen der Stadt auf S. 16 dieses Dokuments, wo nach die Flächenpotenziale den Bedarf übersteigen, kann den wenig konkreten Ausführungen der Stadt zum Flächenbedarf nur bedingt gefolgt werden.

Sie bitten daher, die neu dargestellten Siedlungsflächen für Wohnen nach Maßgabe der o. g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, etwa durch die Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen, und / oder der verstärkten Aktivierung der umfangreichen Flächen- bzw. Nachverdichtungspotenziale. Die Regierung von Schwaben weist darauf hin, dass hierbei gem. Ziffer II.2 der Auslegungshilfe auf das gesamte Stadtgebiet und nicht nur auf etwaige Potentialflächen im Stadtteil Hegelhofen abzustellen ist.

Ungeachtet der obigen Ausführungen weist die Regierung von Schwaben darauf hin, dass das Kapitel 2.2 „Bedarfsermittlung“ im Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterfeld“ fehlt. Darüber hinaus erachten wir es als zielführend, sich auch im Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes analog zum Begründungsentwurf zur Flächennutzungsplanänderung mit bestehenden Flächenpotenzialen auseinanderzusetzen.

*Beschlussvorschlag:*

Im Gemeindegebiet der Stadt Weißenhorn besteht ein ständig zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen. In Kapitel 2 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist detailliert und quantifiziert dargelegt, wie sich die Situation der im Flächennutzungsplan dargestellten zukünftigen Wohnbauflächen, für die noch kein Baurecht besteht, darstellt. Langfristig ist die Stadt Weißenhorn auf die Verfügbarkeit dieser Flächen angewiesen, kurzfristig lassen sich diese allerdings aus den dargestellten Gründen nicht mobilisieren. Gleichermaßen sind kurzfristige Nachverdichtungspotenziale trotz intensiver Bemühungen der Stadt Weißenhorn in nicht ausreichendem Maß vorhanden. Um langfristig den Bedarf an Wohnbauflächen in Weißenhorn möglichst ohne Neuausweisungen decken zu können macht die vorgeschlagene Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen keinen Sinn. Zur kurzfristigen Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist jedoch aufgrund der dargelegten Gründe die Neuausweisung des gegenständlichen Plangebietes als Wohnbaufläche notwendig. Hiervon unabhängig stellt die Stadt einen neuen Flächennutzungsplan auf. In diesem Verfahren wird geprüft werden, ob dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen werden.

## 4.4 schwaben netz gmbh, Schreiben vom 24. März 2021

Wir weisen darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erhebt die schwaben netz gmbh keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf wird ebenso gebeten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von der schwaben netz gmbh betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird darum gebeten die schwaben netz gmbh einzubinden.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: http://planauskunft.schwaben-netz.de/.

*Beschlussvorschlag:*

Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Erdgasleitungen der schwaben netz gmbh im Planbereich ist bei der bestehenden und weiteren Planung berücksichtigt und wird weiterhin gewährleistet. Die schwaben netz gmbh wird im weiteren Planungsverlauf informiert und bei geplanten Baumpflanzungen in Bezug auf die bestehenden Erdgasleitungen eingebunden. Anpassungen an der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daraus keine.

### 4.5 Staatliches Bauamt Krumbach, Schreiben vom 25. März 2021

Im Bereich der Grünflächen sind die Sichtfelder an der Zufahrt zur Staatsstraße 2020, sowie im Bereich der Querungshilfe einzuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Sichtfelder (laut RASt, Ausgabe 2006) zur Staatsstraße, gemessen aus 3 m Abstand vom Fahrbahnrand, in beiden Richtungen 70 m weit frei einsehbar sein müssen. Dieses Sichtfeld ist von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

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 Einhaltung der Sichtfelder im Bereich der Grünflächen an der Zufahrt zur Staatsstraße 2020 sowie im Bereich der Querungshilfe ist im parallel aufgestellten Bebauungsplan geregelt.

Der Hinweis, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden können, wird zur Kenntnis genommen.

### 4.6 Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG, Weißenhorn, Schreiben vom 26. März 2021

Für die Erschließung zur Stromversorgung, sollte der Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG ein Grundstück für eine Trafostation zur Verfügung gestellt werden. Grundstücksgröße ca. 5 m x 5 m.

*Beschlussvorschlag:*

Die Reservierung eines Grundstücks für eine Trafostation mit der Größe ca. 5 m x 5 m ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung. Der Hinweis der Verteilnetze Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG wird jedoch für die weitere Bebauungsplanung zur Kenntnis genommen.

## 5 Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht

## 6 Verfahrensbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Weißenhorn fasst den Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen, Stadt Weißenhorn (Stand der Planunterlagen: 10.05.2021).

Beschlussvorschlag:

„Der Bauausschuss der Stadt Weißenhorn beschließt die Änderung des Flächennutzungsplans Weissenhorn für den Bereich „Unterfeld" im Ortsteil Hegelhofen, Weißenhorn (Stand der Planunterlagen: 10. Mai 2021) mit der Maßgabe, dass Kling Consult die erforderlichen redaktionellen Änderungen/Ergänzungen in die Flächennutzungsplanänderung und die Begründung einarbeitet."

Roman Brandt
Leitung FB 4

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

| |
|---|
| **Information und Beteiligung der Fachbereiche**<br>☐ Fachbereich 1 ☐ Fachbereich 2 ☐ Fachbereich 3 ☒ Fachbereich 4 |
| **Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung**<br>Für den betroffenen TOP sind<br>☐ keine Haushaltsmittel erforderlich<br>☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)<br>☐ und unter der Haushaltsstelle eingestellt ☐ und noch keine Haushaltsmittel eingestellt<br><br>**Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:** |
| **Bekanntgabe von NÖ-TOP´s:**<br>☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). ☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe. |

0242.21; 6102.26 26.04.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**
am 10.05.2021 öffentlich
TOP 4. DSNR.: BA 79/2021

**Aufstellungsverfahren Bebauungsplan "Unterfeld" OT Hegelhofen, Behandlung der Bedenken und Anregungen und Satzungsbeschluss**

Anlage/n: Bebauungsplan

Sachbericht:

Zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum überplant die Stadt Weißenhorn im Norden von Hegelhofen eine an der ST2020 gelegene Fläche als Wohngebiet mit Mischgebietsanteilen.

Entsprechend des Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bau- und Werksausschusses vom 18.01.2021 lagen die Planunterlagen vom 8. März 2021 bis einschließlich 8. April 2021 aus.

Aus den eingegangenen Einwendungen sind Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind herausgearbeitet und aufbereitet worden. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Planungsbüro hat folgende Beschlussvorlage zu den Stellungnahmen ausgearbeitet:

**Bebauungsplan „Unterfeld“, Ortsteil Hegelhofen, Stadt Weißenhorn**
Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und den Anregungen von Bürgern aus der förmlichen Bürgerbeteiligung bzw. zur förmlichen Anhörung der Träger öffentlicher Belange

**1 Von Kling Consult wurden 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt**

**2 Folgende 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:**

- Abwasserzweckverband Mittleres Rothtal
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- Bayerischer Bauernverband Günzburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ
- Kreisbrandrat Landkreis Neu-Ulm
- Terranets bw GmbH
- VNEW Verteilnetz Energie Weißenhorn GmbH & Co. KG
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

## 3 Folgende 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben eine Stellungnahme ab, äußerten jedoch keine Anregungen:

- Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach, Schreiben vom 7. April 2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 30. März 2021
- Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn, Schreiben vom 7. April 2021
- Markt Pfaffenhofen, Schreiben vom 9. März 2021
- Regionalverband Donau-Iller, Ulm, Schreiben vom 6. April 2021

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

### 4.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Schreiben vom 8. April 2021

Fachbereich Forsten:
Die vorgelegte Planung löst keine forstfachliche bzw. waldrechtliche Betroffenheit aus.

Fachbereich Landwirtschaft:
Bei dem o. g. Planungsgebiet handelt es sich laut Bodenschätzung um hochwertige Ackerflächen von sehr guter Bonität. Für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollten grundsätzlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten bleiben und nur im unbedingt notwendigen Umfang für außerland-wirtschaftliche Zwecke beansprucht werden. Aus landwirtschaftsfachlicher Sicht sollte deshalb geprüft werden, inwieweit evtl. Flächen von geringerer Bonität verfügbar wären.

Die Erschließung des Plangebietes über die Oberfeldstraße darf zu keiner Einschränkung des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs in der Oberfeldstraße führen. Die Oberfeldstraße und in östlicher Verlängerung der Feldweg Fl. Nr. 268, Gemarkung Hegelhofen ist zur Erschließung der Maschinenhallen (Fl. Nr. 267, Gemarkung Hegelhofen) und der östlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen von großer Bedeutung. Die Lärmimmissionen des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs auf der Oberfeldstraße sind auch zu ungünstigen Zeiten zu dulden.

*Beschlussvorschlag:*

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits die Möglichkeit der Wohnnutzung anderer Flächen geprüft und nachgewiesen, dass es keine alternativen Flächen für die vorgesehene Überbauung gibt. Eine umfassender Bedarfsnachweis mit der Prüfung möglicher zu bebauender Flächen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes ist zudem in der Begründung zur parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplans enthalten. Folglich sind keine Flächen von geringerer Bonität verfügbar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vorrangig über den direkten Anschluss an die St 2020 im nordwestlichen Bereich. Der zusätzliche Anschluss an die bestehende Oberfeldstraße wird als Spielstraße mit untergeordneter Bedeutung festgesetzt. Eine wesentliche Einschränkung des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs in der Oberfeldstraße durch die Erschließung des Plangebietes ist daher nicht zu erwarten. Auswirkungen der Planung auf Lärmimmissionen des landwirtschaftlichen Fahrverkehrs auf der bestehenden Oberfeldstraße gibt es keine.

Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus keine.

### 4.2 FWW - Fernwärme Weißenhorn GmbH, Weißenhorn, Schreiben vom 22. März 2021

Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme aus dem Bestandsnetz der FWW GmbH ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit vorgesehen.

*Beschlussvorschlag:*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die vorgesehene Bebauung im Plangebiet die Versorgung mit Fernwärme möglich ist. Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus keine.

### 4.3 Landratsamt Neu-Ulm, FB 31 Bauordnung und Bauleitplanung, Neu-Ulm, Schreiben vom 7. April 2021

Zu o. g. Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

**Immissionsschutz:**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf die Stellungnahme vom 03.07.2020 I) verwiesen.

Immissionsschutzfachliche Beurteilung

Vom Lärmgutachter wurden für hinsichtlich der Lärmimmissionen für Immissionsorte im 1. OG (laut Planung im Mischgebiet zulässig sind Geschoßhöhen von 10 m) u. a. folgende Aussagen getroffen:

- Zur Nachtzeit wird im WA erst ab einem Abstand von ca. 75 m zur Straßenachse der Staatsstraße der Grenzwert der 16. BImSchV für „**allgemeine Wohngebiete**“ von 49 dB(A) eingehalten.
- Zur Nachtzeit wird im Mischgebiet erst ab einem Abstand von ca. 32 m zur Straßenachse der Staatsstraße der Grenzwert der 16. BImSchV für „Mischgebiete“ von 54 dB(A) eingehalten.

Bei einer Überschreitung von Immissionsgrenzwerten ist der Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen im Falle einer Neuplanung von Wohngebieten zu begründen und sachgerecht abzuwägen (siehe hierzu: RN 34 in BayVGH 25 N 04.642 vom 25.10.2005-10-25).

Speziell für die Problematik des Verkehrslärmschutzes bedeutet dies, dass eine hinreichend differenzierte Kosten-Nutzen-Analyse anzustellen ist, d. h. dass wenigstens eine Grobanalyse der relevanten Kosten für aktive oder

passive Schutzmaßnahmen vorliegt, die eine sachgerechte Abwägung der Bewältigung des Lärmkonflikts ermöglicht (vgl. BVerwG vom 24.09.2003, NVwZ 2004, 340/342).

**Hinweise und Empfehlungen**

- Zu planungsrechtliche Ausgangssituationen:

  Die Planung sollte auch in Abstimmung mit der Lärmminderungsplanung / Lärmminderungskonzept erfolgen.

- Zu Erschließung:

  Aus Gründen des Lärmschutzes sollte auf die Anbindung an die Staatsstraße St 2020 verzichtet werden, so dass hier ein Lärmschutzwall errichtet werden kann.

- Zum Lärmgutachten:

  Höhe Immissionsorte

  Gemäß den Festsetzungen im B-Plan sind Geschoßhöhen von 10 m zulässig. Im Gutachten wurde eine Regel-Geschosshöhe von ca. 2,8 m in einer Höhe von 5,6 m (Niveau des 1. Obergeschosses) über Gelände angegrenzt. Das Gutachten sollte in zu diesem Punkt überarbeitet bzw. ergänzt werden.

**Naturschutz und Landschaftspflege:**

Im Hinblick auf das Erfordernis einer dinglichen Sicherung von Ausgleichsflächen enthält die vorliegende Planung Aussagen, die überprüft werden sollten:

Wenn sich die Ausgleichsflächen im Eigentum der Stadt Weißenhorn befinden, ist ein Grundbucheintrag entbehrlich. Es wird daher gebeten, die Aussagen unter § 15 (4) der Satzung und Nr. 15.2.4 des Umweltberichts in Einklang zu bringen. Unter § 15 (2) der Satzung sollte zudem noch geregelt werden, wer für die Errichtung des Zaunes und seiner Unterhaltung zuständig ist.

*Beschlussvorschlag:*

Zu den Hinweisen und Empfehlungen betreffend Lärmschutz ist an dieser Stelle auf die Abwägung und Beschluss zum Vorentwurf vom 18.01.2021 zur vorangegangenen Stellungnahme vom 03.07.2020 hinzuweisen:

*„Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf potenzielle schützenswerte Nutzungen durchgeführt (Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Unterfeld“, OT Hegelhofen, Kling Consult vom 21. Februar 2020). Diese ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans und liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.*

*Im Vorfeld der schalltechnischen Beurteilung wurden im Zuge der Alternativenprüfung verschiedene Möglichkeiten zur Gebietseinteilung untersucht, da aufgrund der Lage entlang der Staatsstraße 2020 eine erhöhte Verkehrslärmbelastung zu erwarten war. Das Heranrücken eines allgemeinen Wohngebietes an die Staats-straße sollte vermieden werden. Daher wurde die Gebietseinteilung des südlich angrenzenden Gebietes aufgegriffen und im westlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet festgesetzt. Zusätzlich ist eine ca. 20 m breite Obstbaumwiese zwischen Mischgebiet und Straße vorgesehen. Dadurch wird der Ortseingang an-sprechend gestaltet und zusätzlich ein größerer Abstand zur Straße erreicht.*

*Ein wesentlicher Punkt bei der Planung des neuen Baugebietes sind auch die zukünftigen Entwicklungsabsichten der Stadt Weißenhorn für den nördlichen Orts-bereich von Hegelhofen. So ist es geplant, auch die westlich der Straße befindlichen Flächen sowie die nördlichen angrenzenden Bereiche wohnbaulich zu entwickeln. Damit soll zukünftig ein neuer Ortsrand entstehen. Entsprechend dieser Entwicklungsabsichten ist es seitens der Stadt Weißenhorn vorgesehen, die Orts-tafel zu versetzen, um eine Geschwindigkeit von 50 km/h für die zukünftig inner-orts liegenden Flächen zu erreichen. Aufgrund dessen wurde bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung eine Abstimmung mit den für die Versetzung der Ortstafel zuständigen Behörden durchgeführt. Mit E-Mail vom 20.12.2019 bestätigte das Landratsamt Neu-Ulm, dass nach Rückmeldung der Polizei sowie des Staatlichen Bauamtes die Versetzung der Ortstafel an der St 2020 am nördlichen Ortsrand von Hegelhofen nach Realisierung der geplanten Erschließungsstraße und Beginn der Bebauung erfolgen kann. Der neue Standort der Ortstafel befindet sich dann unmittelbar nördlich des neuen Einmündungsbereiches.*

*Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt die Versetzung der Ortstafel und die damit einhergehende Geschwindigkeit von 50 km/h auf Höhe des Plangebietes, sowie die geplante Einteilung der Bauflächen (Grünfläche – MI – WA).*

*Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. z. T. der Grenzwerte der 16. BImSchV innerhalb eines nord-westlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.*

*Unter Berücksichtigung einer geplanten Bebauung entlang der Staatsstraße St 2020 lässt sich feststellen, dass ausschließlich an der Nordseite der zukünftigen Gebäude die Grenzwerte (GW) überschritten werden. An den Ost-West-Seiten (Stirnseiten) werden aufgrund Eigenabschirmwirkung und zunehmenden Abstand zur Straße lediglich die Orientierungswerte (OW) überschritten. An der Südseite werden die OW eingehalten. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärmbelastung ohne geplante Bebauung (keine Baureihenfolge), also bei freier Schallausbreitung innerhalb des Geltungsbereiches schalltechnisch ungünstig ermittelt wurde.*

*Aufgrund der Überschreitungen wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen durch die Stadt Weißenhorn geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen.*

*Die Stadt Weißenhorn hat sich nach Prüfung der möglichen Alternativen für die im Bebauungsplan umgesetzte Erschließung des Baugebietes*

*entschieden. Die Errichtung einer durchgängigen Lärmschutzwand ist daher nicht möglich.*

*Geht man von einer Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 150 m und einer Höhe von 4 m aus, können die Kosten bei einem Durchschnittspreis von 395 € pro m² Lärmschutzwand (BMVI „Statistik des Lärmschutzes an Bundesfernstraßen“ 2016) ca. 237.000 € betragen.*

*Des Weiteren können sich durch eine Lärmschutzwand die Verkehrslärmimmissionen auf der gegenüberliegenden Straßenseite erhöhen. Da in diesem Bereich gemäß der Planungsabsicht der Stadt Weißenhorn ebenfalls eine Wohnbebauung vorgesehen ist, wäre eine Lärmschutzwand mit schallabsorbierenden Materialien nötig, um der Reflexion entgegenzuwirken. Dadurch würden sich die Kosten zusätzlich erhöhen. Besonders unter dem Aspekt des „kostengünstigen Bauens“ auch für den dringend benötigten Wohnraum für junge Familien wäre die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand unverhältnismäßig: So sind insgesamt 11 Grundstücke betroffen. 2 Grundstücke befinden sich in MI und weisen nur Orientierungswertüberschreitungen auf. In WA ist ein Grundstück hinsichtlich Grenzwertüberschreitung betroffen, bei 8 Grundstücken ist nur der Orientierungswert überschritten.*

*Sind aufgrund der Unverhältnismäßigkeit der Kosten zum Nutzen der Lärmschutz-einrichtung aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht sinnvoll, dann sind anstelle von aktiven Lärmschutzeinrichtungen durch passive Maßnahmen entsprechende Innenpegel zu gewährleisten. Davon wird vorliegend Gebrauch gemacht.*

*Nach Abwägung der verschiedenen Belange gewichtet die Stadt Weißenhorn die Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen höher als die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hoch-bau“ für die betroffenen Bereiche festgesetzt.“*

Die Stellungnahme des Landratsamtes Neu-Ulm spricht unter Punkt 3 "Hinweise und Empfehlungen" eine Erweiterung des Schallgutachtens vom 21. Februar 2020 an.

Die Darstellungen für das 2. Obergeschoss zur Tag- und Nachtzeit analog zum 1. Obergeschoss wurden bereits erstellt. Änderungen am Schallgutachten und an der Festsetzung der Lärmpegelbereiche ergeben sich daraus keine. Die Darstellungen für das 2. Obergeschoss werden deshalb als redaktionelle Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt und als Anhang neu beigefügt.

### 4.4 miecom-Netzservice GmbH, Binswangen, Schreiben vom 8. März 2021

Im Bereich der geplanten Einmündung auf die ST2020 befindet sich eine Glasfaserleitung der miecom.

Pläne sind unter planauskunft@miecom.de zu bekommen.

Die miecom plant im BGB Glasfaser zu verlegen.

*Beschlussvorschlag:*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Bereich der geplanten Einmündung auf die ST2020 eine Glasfaserleitung der miecom befindet und dass geplant ist, im Plangebiet Glasfaser zu verlegen. Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus keine.

## 4.5 Regierung von Schwaben, Augsburg, Schreiben vom 6. April 2021

Die Regierung von Schwaben hat zu o. g. Bauleitplanvorhaben zuletzt mit Schreiben vom 25. Juni 2020 (Gz. 24-4621.1-317/10 und 24-4622.8317-23/1) Stellung genommen und die Stadt Weißenhorn gebeten, die geplanten Siedlungsflächen nach Maßgabe der o. g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit der Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) noch einmal kritisch zu überprüfen.

Die Stadt Weißenhorn hat die aktuell vorliegenden Unterlagen diesbezüglich ergänzt, die Unterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen jedoch weiterhin nicht in allen Teilen Rechnung. Die Regierung von Schwaben begründet dies wie folgt:

- Angabe zum Bedarf

Aus den vorliegenden Planunterlagen (Begründungsentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes) geht weiterhin nicht nachvollziehbar hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Zwar wird auf eine positive Bevölkerungsentwicklung abgestellt, der sich daraus ergebende Flächenbedarf wird jedoch nicht quantifiziert. Ein Abstellen auf die Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt aus dem Jahre 2006 (S. 5 im Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans) erscheint dabei nicht zielführend.

Hinsichtlich der vorhandenen Flächenpotentiale hat die Stadt die Unterlagen hingegen umfangreich ergänzt und sich mit bestehenden Flächenpotentialen, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, unbebauten Flächen, für die Baurecht besteht, sowie die Möglichkeiten zur Nachverdichtung auseinandergesetzt und dargelegt bzw. inwiefern diese Flächenpotentiale aktiviert werden können. Vor dem Hintergrund dieser nicht unerheblichen Flächenpotentiale (ca. 34 ha gemäß Begründungsentwurf zur Flächennutzungsplanänderung, S. 14) und den Ausführungen der Stadt auf S. 16 dieses Dokuments, wo nach die Flächenpotenziale den Bedarf übersteigen, kann den wenig konkreten Ausführungen der Stadt zum Flächenbedarf nur bedingt gefolgt werden.

Sie bitten daher, die neu dargestellten Siedlungsflächen für Wohnen nach Maßgabe der o. g. LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen. Möglicherweise ergeben sich noch Spielräume zugunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung, etwa durch die Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen, und / oder der verstärkten Aktivierung der umfangreichen Flächen- bzw. Nachverdichtungspotenziale. Die Regierung von Schwaben weist darauf hin, dass hierbei gem. Ziffer II.2 der Auslegungshilfe auf das gesamte Stadtgebiet und nicht nur auf etwaige Potentialflächen im Stadtteil Hegelhofen abzustellen ist.

Ungeachtet der obigen Ausführungen weist die Regierung von Schwaben darauf hin, dass das Kapitel 2.2 „Bedarfsermittlung“ im Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterfeld“ fehlt. Darüber hinaus erachten wir es als zielführend, sich auch im Begründungsentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes analog zum Begründungsentwurf zur Flächennutzungsplanänderung mit bestehenden Flächenpotenzialen auseinanderzusetzen.

*Beschlussvorschlag:*

Im Gemeindegebiet der Stadt Weißenhorn besteht ein ständig zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen. In Kapitel 2 der Begründung zur parallelen Flächennutzungsplanänderung ist detailliert und quantifiziert dargelegt, wie sich die Situation der im Flächennutzungsplan dargestellten zukünftigen Wohnbauflächen, für die noch kein Baurecht besteht, darstellt. Langfristig ist die Stadt Weißenhorn auf die Verfügbarkeit dieser Flächen angewiesen, kurzfristig lassen sich diese allerdings aus den dargestellten Gründen nicht mobilisieren. Gleichermaßen sind kurzfristige Nachverdichtungspotenziale trotz intensiver Bemühungen der Stadt Weißenhorn in nicht ausreichendem Maß vorhanden. Um langfristig den Bedarf an Wohnbauflächen in Weißenhorn möglichst ohne Neuausweisungen decken zu können macht die vorgeschlagene Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten, jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen keinen Sinn. Zur kurzfristigen Deckung des Wohnbauflächenbedarfs ist jedoch aufgrund der dargelegten Gründe die Neuausweisung des gegenständlichen Plangebietes als Wohnbaufläche notwendig. In Kapitel 2 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist der Bedarf für die Neuausweisung ausführlich und nachvollziehbar begründet und quantifiziert. Dieser Bedarfsnachweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan ebenfalls mit aufgenommen. Hiervon unabhängig stellt die Stadt einen neuen Flächennutzungsplan auf. In diesem Verfahren wird geprüft werden, ob dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen werden.

## 4.6 schwaben netz gmbh, Schreiben vom 24. März 2021

Wir weisen darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erhebt die schwaben netz gmbh keine Einwände.

Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf wird ebenso gebeten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von der schwaben netz gmbh betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird darum gebeten die schwaben netz gmbh einzubinden.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: http://planauskunft.schwaben-netz.de/.

*Beschlussvorschlag:*

Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Erdgasleitungen der schwaben netz gmbh im Planbereich ist bei der bestehenden und weiteren Planung berücksichtigt und wird weiterhin gewährleistet. Die schwaben netz gmbh wird im weiteren Planungsverlauf informiert und bei geplanten Baumpflanzungen in Bezug auf die bestehenden Erdgasleitungen eingebunden. Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus keine.

## 4.7 Staatliches Bauamt Krumbach, Schreiben vom 25. März 2021

Das Staatliche Bauamt Krumbach weist darauf hin, dass eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße, einzuhalten ist. Bauliche Anlagen dürfen in diesem Bereich nicht errichtet werden.

Im Bereich der Zufahrt, sowie im Bereich der Querungshilfe ist ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 70 m, gemessen aus 3 m Abstand vom Fahrbahnrand einzuhalten. Dieses Sichtfeld ist von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

Das Staatliche Bauamt Krumbach weist darauf hin, dass die Zufahrt über eine Linksabbiegespur mit Querungshilfe zu erfolgen hat. Außerdem ist die gesamte Linksabbiegespur einschließlich Aufweitung und Markierung im Bebauungsplan farblich darzustellen.

Des Weiteren ist eine detaillierte Ausführungsplanung der Einmündung vor Baubeginn dem Staatlichen Bauamt Krumbach vorzulegen und eine Ausbauvereinbarung abzuschließen, in der insbesondere die Unterhaltung, Kostentragung und Bauausführung geregelt werden. Vor Baubeginn ist die Straßenmeisterei Krumbach rechtzeitig über das Vorhaben zu informieren.

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 durch das Staatliche Bauamt Krumbach geforderte Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße, ist durch die im Bebauungsplan zwischen der Staatsstraße und den bebaubaren Flächen festgesetzte öffentliche Grünfläche sichergestellt.

Im Bebauungsplan ist entsprechend den Vorgaben des Staatlichen Bauamtes Krumbach im Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Querungshilfe ein Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 70 m, gemessen aus 3 m Abstand vom Fahrbahnrand dargestellt. Da innerhalb des Sichtdreiecks im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün festgesetzt ist, ist zur Sicherstellung der Freihaltung des Sichtfeldes folgende Festsetzung redaktionell zu ergänzen: „Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecks ist das Sichtfeld von allen Einbauten, Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.“

Die Zufahrt über eine Linksabbiegespur mit Querungshilfe ist bereits im Bebauungsplan berücksichtigt und dargestellt. Gemäß der Eingabe des Staatlichen Bauamtes Krumbach ist die Darstellung der gesamten Linksabbiegespur einschließlich Aufweitung und Markierung im Bebauungsplan redaktionell in eine farbliche Ausführung zu ändern.

Eine detaillierte Ausführungsplanung der Einmündung ist nicht Bestandteil des gegenständlichen Bauleitverfahrens, diese wurde allerdings separat durch Kling Consult erarbeitet und liegt dem Staatlichen Bauamt Krumbach bereits vor.

Der Hinweis auf den Abschluss einer Ausbauvereinbarung mit Regelungen zur Unterhaltung, Kostentragung und Bauausführung sowie auf die Information der Straßenmeisterei Krumbach über das Vorhaben rechtzeitig vor Baubeginn wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden können, wird zur Kenntnis genommen.

## 4.8 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach, Schreiben vom 26. März 2021

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn die Hinweise des WWA beachtet werden.

Hinweise:

1 Niederschlagswasserbeseitigung

In der ursprünglichen Anhörung zum Bebauungsplan (Fassung vom 28.02.2020) er-folgte keine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Als Grund wurde damals angegeben, dass wegen hoher Grundwasserstände die erforderlichen Mindestabstände zum Grundwasserspiegel zu gering wären. Dies führe zu unverhältnismäßig großen Flächen für die Versickerungsanlagen. Das Entwässerungskonzept sah vor, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und bei Starkregenereignissen in den Regenwasserkanal abzuführen.

In der gegenwärtigen Fassung zum Bebauungsplan erfolgt nun doch eine Festsetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Aufgrund der Entwässerungsplanung der Straße muss das Straßenniveau um ca. 30 cm angehoben werden. Infolge müssen auch die Baugrundstücke dem Straßenniveau angeglichen werden.

Daraus ergibt sich, dass Bereiche, in denen bisher der Grundwasserabstand für die Versickerung nicht eingehalten werden konnte (ca. 80 cm), nun ein ausreichend hohes Planum für die Versickerung erlangen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit der dargestellten Niederschlagswasserbeseitigung Einverständnis, sofern die technischen Regeln dafür eingehalten werden. Abweichungen sind nicht zulässig. Eine Abstimmung mit den Behörden bei nicht Einhaltung der technischen Voraussetzungen ist folglich nicht notwendig.

2 Hohe Grundwasserstände bzw. Eingriffe ins Grundwasser

Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan besteht Einverständnis.

*Beschlussvorschlag:*

Die neu erfolgten Festsetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken mit der Anhebung des Straßenniveaus um ca. 30 cm und Anpassung der Baugrundstücke an das Straßenniveau stellen die technischen Voraussetzungen sicher. Deshalb kann von der Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth zum gegenständlichen Bebauungsplan ausgegangen werden. Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung ergeben sich daraus keine.

## 5 Von Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht

### 5.1 Einwender 1, Schreiben vom 30. März 2021

Hiermit möchte der Einwender als Familienvater zu der Auslegung des Bebauungsplanes „Unterfeld“ OT Hegelhofen äußern. Im Vergleich zu dem ersten Entwurf begrüßt der Einwender in der jetzigen Fassung den großzügig angedachten Spielplatz sehr. Seine Tochter und der Einwender unternehmen sehr oft Ausflüge mit dem Laufrad zu sämtlichen Spielplätzen in Weißenhorn. Dabei nimmt der Einwender es als sehr angenehm wahr, wenn der Gehweg nicht direkt an der Straße, sondern durch einen Park- oder Grünstreifen getrennt ist. Als Beispiel fällt dem Einwender hier spontan der östliche Teil der St. Johannis Straße, die Nordstraße aber auch die and das geplante Baugebiet angrenzende Oberfeldstraße ein.

Durch solch eine Planung wird zum einen der Verkehr beruhigt und zum anderen fahren die PKWs nicht so dicht an den Passanten vorbei. Beides bringt letztendlich Sicherheit, besonders wenn man mit Kindern unterwegs ist. So eine Anordnung der Verkehrsflächen lockert auch das Straßenbild auf und schafft eine grüne Umgebung. Daher schlägt der Einwender vor, auch in dem Bebauungsplan „Unterfeld“ an der von West nach Ost verlaufenden Straße die Parkflächen und den Gehweg auf einer Seite anzuordnen und eine ähnliche Planung hinsichtlich des Erscheinungsbildes wie in der Oberfeldstraße zu verfolgen.

Des Weiteren möchte der Einwender anregen, die Größe der Wendeanlage nochmal zu überdenken. Da heutzutage fast ausschließlich 3-achsige Sammelfahrzeuge zum Einsatz kommen, kann auch der Wendehammer kleiner gestaltet werden gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ auf R=6,00 zugunsten des Park-/Grünstreifens. Nebenbei können so gerade im östlichen Bereich der 4 Mehrparteienhäuser mehr Parkplätze geschaffen werden (Auch mit Tiefgarage findet der Einwender persönlich die 6 vorgesehenen Parkplätze z. B. für Gäste deutlich zu wenig).

*Beschlussvorschlag:*

Grundsätzlich setzt der Bebauungsplan innerhalb des Straßenraums keine Anordnungen fest, die Darstellungen zu den Parkflächen und dem Gehweg sind allerdings als Hinweis enthalten. Die Anregungen zur Anordnung der Straßenflächen wird im Rahmen der Straßenplanung zur Kenntnis genommen.

Die Größe der Wendeanlage wurde vorgängig mit dem Entsorgungsunternehmen abgestimmt und entspricht den vor Ort geltenden Anforderungen und Normen. Eine Verkleinerung der Wendeanlage ist nicht möglich.

Die Anzahl der für Wohnungen erforderlichen Parkplätze ist gemäß der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung" der Stadt Weißenhorn zu ermitteln. Entsprechend ist der Nachweis der erforderlichen Zahl an Stellplätzen bei der Errichtung und/oder Änderung von Wohnungen in § 8 der Textlichen Festsetzungen mit Verweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Weißenhorn vorgeschrieben und damit die ausreichende Anzahl gewährleistet. Zusätzliche Erläuterungen dazu sind in Kap. 5.3 der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Hinsichtlich der Anregungen zur Anordnung der Straßenflächen, der Größe der Wendeanlage und der Größe der Tiefgarage ergeben sich keine Änderungen am Bebauungsplan, den Textlichen Festsetzungen oder der Begründung.

## 6 Verfahrensbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Weißenhorn beschließt den Bebauungsplan „Unterfeld", Ortsteil Hegelhofen, Stadt Weißenhorn als Satzung (Stand der Planunterlagen: 10.05.2021) mit der Maßgabe, dass Kling Consult die erforderlichen Ergänzungen in den Bebauungsplan und die Begründung einarbeitet.

Krumbach, 26. April 2021

<u>Beschlussvorschlag:</u>

„Der Bauausschuss der Stadt Weißenhorn beschließt den Bebauungsplan „Unterfeld" (Stand der Planunterlagen: 10. Mai 2021 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."

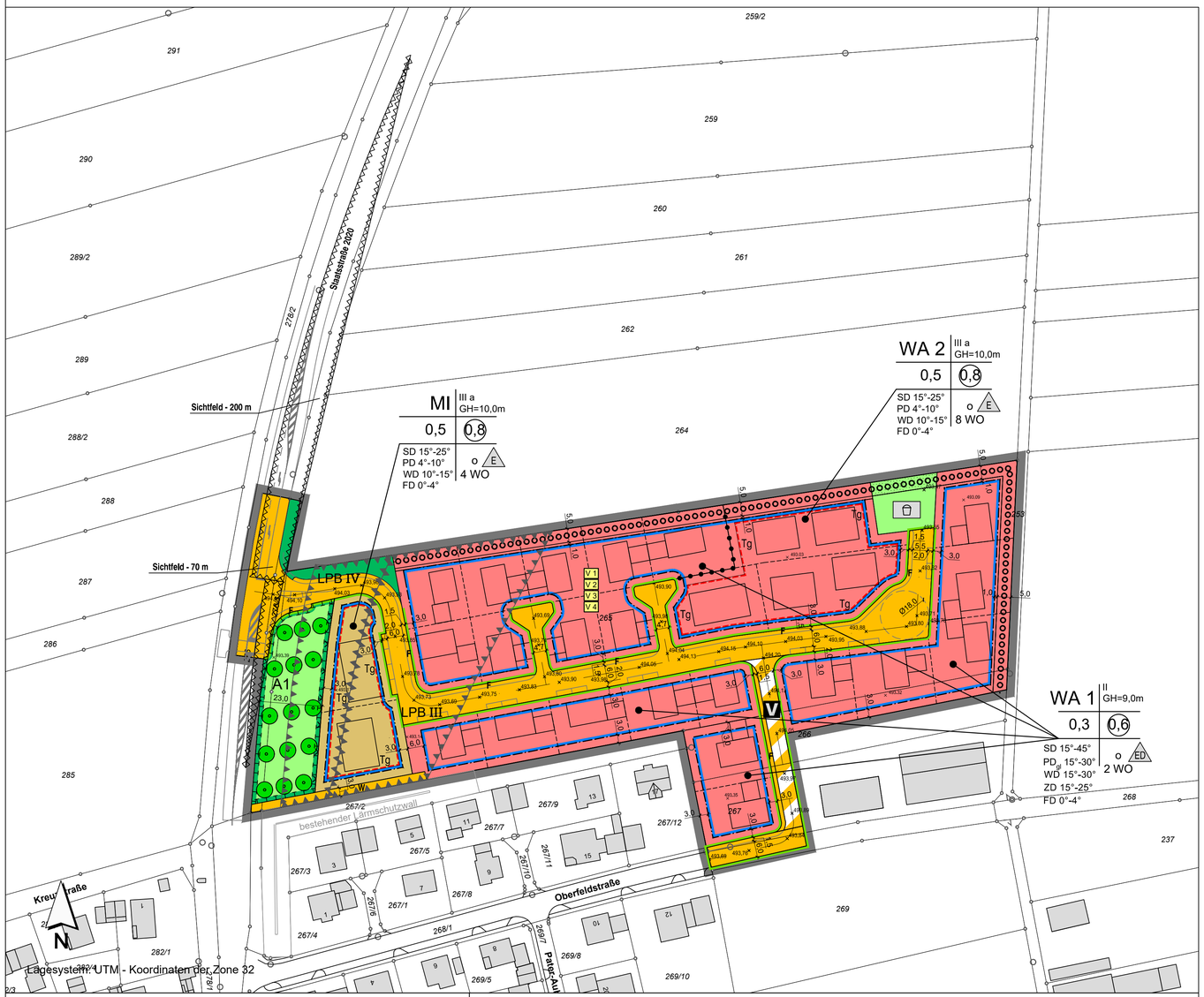
Roman Brandt
Leitung des Fachbereichs
Planen und Bauen

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

| |
|---|
| **Information und Beteiligung der Fachbereiche**<br>☐ Fachbereich 1 ☐ Fachbereich 2 ☐ Fachbereich 3 ☒ Fachbereich 4 |
| **Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung**<br>Für den betroffenen TOP sind<br>☐ keine Haushaltsmittel erforderlich<br>☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)<br>☐ und unter der Haushaltsstelle eingestellt ☐ und noch keine Haushaltsmittel eingestellt<br><br>**Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:** |
| **Bekanntgabe von NÖ-TOP´s:**<br>☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). ☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe. |

# Bebauungsplan
# "Unterfeld", OT Hegelhofen, Stadt Weißenhorn



## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2. 10,0 — Maßzahl in Metern
3. WA 1 — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit Nummerierung
4. MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
5. 0,3 — Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
6. 0,6 — Maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)
7. Baugrenze
8. Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ, Bauweise, Dachform- und neigung, Anzahl der Wohnungen, Gebäudehöhe)
9. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
10. III a — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit der Maßgabe, dass das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss errichtet werden muss, (vgl. textl. Festsetzung)
11. $GH_{max}$ = 10,0 m — Maximale Gebäudehöhe
12. Zulässige Dachform und Dachneigung für Hauptgebäude:
    - SD 15°-45° Satteldach
    - PD 4°-10° Pultdach
    - PDgl 15°-30° Pultdach gegenläufig
    - FD 0°-4° Flachdach
    - WD 10°-30° Walmdach
    - ZD 15°-25° Zeltdach
13. o — Offene Bauweise
14. ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
15. E — nur Einzelhäuser zulässig
16. 2 WO — Maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude
17. LPB IV – LPB III — Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm und Angaben des zugehörigen Lärmpegelbereichs (LPB) nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" auf Basis des Beurteilungspegels zur Nachtzeit
18. öffentliche Straßenverkehrsfläche
19. V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich
20. 493,83 — Mittlere Straßenachse - Höhe in m ü. NHN
21. W — öffentliche Straßenverkehrsfläche - Wirtschaftsweg
22. Tg — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
23. Straßenbegrenzungslinie
24. V 1 — Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen mit Nummerierung
25. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
26. Anpflanzen von Obstbäumen
27. öffentliche Grünfläche - Obstwiese
28. öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
29. öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung
30. öffentliche Grünfläche - Spielplatz
31. A1 — Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur & Landschaft - Ausgleichsfläche mit Bezeichnung

## B. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. 698/2 — Flurstücksnummer
2. ×493,39 — bestehende Geländehöhen (Geländehöhenaufnahme Kling Consult: 31.01.2019)
3. vorhandene Grundstücksgrenzen
4. vorgeschlagene Grundstücksgrenze
5. 2 — vorhandene Haupt- und Nebengebäude
6. vorgeschlagene Haupt- und Nebengebäude
7. Füllschema der Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | Zahl d. Vollgeschosse Gebäudehöhe |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Max. zulässige Dachneigung i.V. mit der Dachform | Bauweise max. zulässige Anzahl d. Wohnungen |

8. Sichtdreieck
9. Straßenbegleitende Parkfläche
10. Linksabbiegerspur
11. F — Fußweg
12. Einfriedung

## C. VERFAHRENSVERMERKE:

Der Bau- und Werksausschuss der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom 23.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan "Unterfeld", OT Hegelhofen aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.06.2020 bis 03.07.2020 im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich ausgelegt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.06.2020 bis 03.07.2020 beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Weißenhorn öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Bau- und Werksausschusses vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

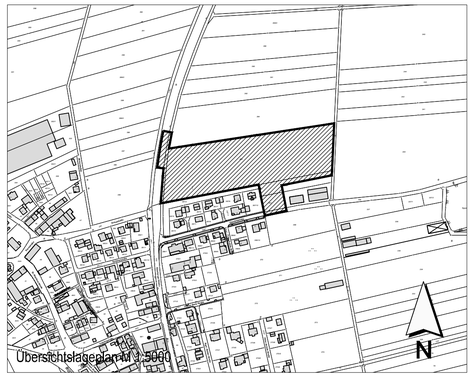
Weißenhorn, den ..... (Siegel) .....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am .....

Weißenhorn, den ..... (Siegel) .....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Weißenhorn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Weißenhorn, den ..... (Siegel) .....
Unterschrift des 1. Bürgermeisters




INDEX C
INDEX B
INDEX A

PROJEKT
Bebauungsplan
"Unterfeld", OT Hegelhofen,
Stadt Weißenhorn

AUFTRAGGEBER
**Stadt Weißenhorn**
Schlossplatz 1
89264 Weißenhorn

PLANER
**Kling Consult GmbH**
Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART
Entwurf

| | | |
|---|---|---|
| BEARBEITET: | WT | 18.02.2021 |
| GEZEICHNET: | ZE | 18.02.2021 |
| GEPRÜFT: | | |
| MASSSTAB: | 1 : 1000 | |

01824-405-KCK

Druckdatum: 19.02.21
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Dateiname: S:\01824-405-KCK B\Plan\BG Unterfeld OT Hegelhofen_Weissenhorn\20 TECHNIK 405\03 TB\AutoCAD\1824-405-KCK_BBP_Entwurf.dwg, Layout: A1

0242.21; 6102.3 09.03.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**
am 10.05.2021 öffentlich
TOP DSNR.: BA 51/2021

**Einleitung Bauleitplanverfahren "Südlich der St.-Wendelin-Straße" in Grafertshofen**

Anlage/n: Lageplan

Sachbericht:

Am 28.12.2020 ging bei der Stadt Weißenhorn folgender Antrag auf Schaffung von Baurecht durch Bauleitplan im Bereich des Flst. Nr. 151 Gem. Grafertshofen ein.

Der Antragsteller bietet an sich als Kostenträger für die Aufstellung eines Bebauungsplans in Form einer Ortsergänzungssatzung zur Verfügung zu stellen. Er verspricht sich durch die Überplanung seitens der Stadt Baurecht für ein Wohnbauvorhaben in Hinterliegerschaft auf einem bereits bebauten Grundstück zu erhalten. Der durch das LRA Neu-Ulm abgelehnten Bauvoranfrage wurde durch den Bauausschuss zugestimmt.

Der Antragsteller, zu dessen Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde, erwägt im westlichen Bereich des Grundstücks ein Wohnhaus samt Garage zu errichten.

Laut LRA Neu-Ulm besteht derzeit kein Baurecht, da dieser Bereich dem Außenbereich zu zurechnen ist:

*„Auch nach nochmaliger Prüfung unter Berücksichtigung der eingeholten Unterlagen ist die Situation rechtlich nicht anders zu bewerten. Flächennutzungsplan wurde nicht geändert. Dritte Reihe Bebauung mit einem Haupthaus liegt momentan in der näheren Umgebung nicht vor. Nicht mehr vorhandene Gebäude (z.B. 150/3) prägen die jetzige Umgebung nicht mehr und sind daher nicht heranzuziehen. Die nunmehr erstmalige Bebauung in dritter Reihe mit einem Hauptgebäude würde einen Präzedenzfall schaffen, welcher bodenrechtliche und soziale Spannung befürchten lässt.*"

Aus Sicht der Verwaltung kann, vorbehaltlich anderer rechtlicher Einschätzung durch die zuständige Prüfbehörde, eine Ortsergänzungs- bzw. Innenbereichsatzung aufgestellt werden. Möglicherweise muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Sollte der Bauausschuss die Aufstellung einer solchen Satzung in Erwägung ziehen, muss vor kostenpflichtiger Vergabe der Planungsleistung an ein externes Planungsbüro mit dem Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag über die Kostentragung geschlossen werden. Gem. § 1 III S. 2 BauGB besteht für die Aufstellung von Bauleitplänen (…) kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten ist gem. § 2 II S. 2 BauGB ein Aufstellungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Weißenhorn einzuholen.

Von der rechtlichen Möglichkeit ist jedoch die Frage zu trennen, ob es einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht, ständig Einzelinteressen zu entsprechen. Die Bauleitplanung sollte sich an einer vernünftigen Entwicklung der Stadt orientieren. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Antrag abzulehnen.

Beschlussvorschlag:

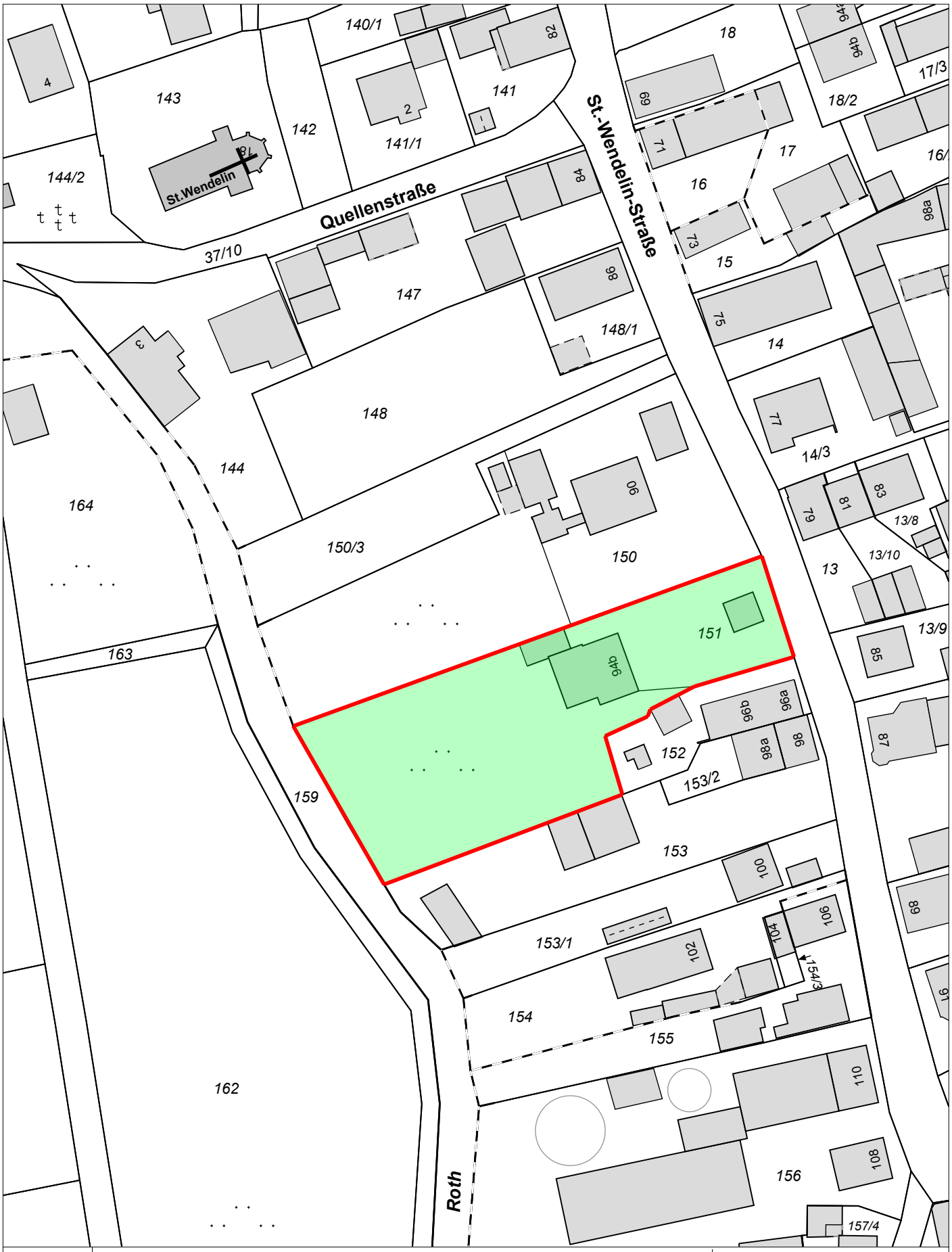
„Der Antrag wird abgelehnt."

Roman Brandt
Leitung FB 4

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

| |
|---|
| **Information und Beteiligung der Fachbereiche**<br>☐ Fachbereich 1 ☐ Fachbereich 2 ☐ Fachbereich 3 ☒ Fachbereich 4 |
| **Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung**<br>Für den betroffenen TOP sind<br>☒ keine Haushaltsmittel erforderlich<br>☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)<br>☐ und unter der Haushaltsstelle eingestellt ☐ und noch keine Haushaltsmittel eingestellt<br><br>**Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:** |
| **Bekanntgabe von NÖ-TOP´s:**<br>☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). ☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe. |




Nicht amtlicher Auszug aus dem Geographischen Informationssystem der Stadt Neu-Ulm 845980

| | | |
|---|---|---|
| Ortsergänzungssatzung | | Maßstab: 1:978 |
| Philipp Mokosch | | Datum: 09.03.2021 |
| Gemarkung: Grafertshofen | Kartenblatt: 0845 | i. A. |
| Zur Maßentnahme bedingt geeignet! | | |

Neu|Ulm

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäude- und Topographiebestand kann vom örtlichen Bestand abweichen

0242.21; 6102.1 21.04.2021

Sitzungsvorlage **des Bau- und Werksausschusses**
am 10.05.2021 öffentlich
TOP 8. DSNR.: BA 74/2021

**Überplanung des Gebiets westlich der Emershofer Straße als Kleingartenanlage**

Anlage/n: Auschnitt-FNP, Lageplan

Sachbericht:

Aktuell wird durch das LRA Neu-Ulm in diesem Bereich wegen Schwarzbauten ermittelt. Es besteht der begründete Verdacht, dass im bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnenden Gebiet eine bauliche Anlage zur häuslichen Niederlassung errichtet wurde.

Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle eine Kleingartenanlage vor. Allerdings überschreitet die bauliche Anlage bereits jetzt nach Art und Maß der baulichen Nutzung die Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes.

*Gem. § 1 II BKleingG ist kein Kleingarten ein Garten, der zwar die Voraussetzungen des § 1 I BKleingG erfüllt, aber vom Eigentümer oder einem seiner Haushaltsangehörigen im Sinne des § 18 des Wohnraumförderungsgesetzes genutzt wird, sog.* ***Eigentümergarten****.*

*Gem. § 3 II BKleinG ist im Kleingarten eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens* ***24 Quadratmetern*** *Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.*

Demnach dürfte die Anlage – auch bei Schaffung der Voraussetzungen für den Anwendungsbereich des BKleingG- aufgrund der baulichen Maße, der Eigentümernutzung und der zum dauernden Wohnen geeigneten Beschaffenheit nicht genehmigungsfähig sein.

Weiterhin ergaben sich bei einer Bereichsprüfung Anhaltspunkte dafür, dass sich im näheren Umfeld weitere Gebäude befinden, welche dem Luftbild nach zu urteilen eine größere Grundfläche als 24 m² aufweisen.

Vom Eintritt in ein Bauleitplanverfahren, dass die Anlage legalisiert muss abgeraten werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans, der hier Wohnnutzung zulässt wäre erforderlich. Auf Grundlage der Festsetzung „Dauerkleingärten" im FNP kann ein legalisierender Bebauungsplan nicht entwickelt werden. Insoweit wäre ebenfalls eine Änderung des bestehenden FNP notwendig.

Städteplanerisch ist eine entstehende Splittersiedlung mit Wohnnutzung nicht vertretbar. Der FNP sieht eine Kleingartenanlage vor. Die bodenrechtlichen zu Tage tretenden Spannungen in diesem Bereich lassen sich aufgrund der kleinen Grundstückszuschnitte und der Bauweise nicht verträglich lösen und stehen insofern mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht im Einklang.

Die weiteren Bestandsbauten sind bereits vor Inkrafttreten der BayBO errichtet worden. Die bodenrechtlichen Spannungen sollten zur Kenntnis genommen werden. Die Verwaltung empfiehlt daher ein klares politisches Signal durch ablehnenden Beschluss auszusenden, der die politische Ausrichtung in dieser Angelegenheit vorgibt, auszusenden.

In Zeiten zunehmender Flächenversiegelung und Raumknappheit ist es wichtig sich konsequent gegen illegale Bautätigkeit im Außenbereich zu positionieren. Andernfalls signalisiert man die Bereitschaft illegale Wohnanlagen faktenschaffender Bauherren nachträglich zu legalisieren.

Beschlussvorschlag:

Eine Überplanung des Bereichs westlich der Emershofer Straße, der im FNP als Kleingartenanlage festgesetzt ist, zur Legalisierung der baulichen Anlage in diesem Umfang wird abgelehnt.

Roman Brandt

Dr. Wolfgang Fendt
1. Bürgermeister

Verwaltungsinterne Vermerke:

| |
|---|
| **Information und Beteiligung der Fachbereiche**<br>☐ Fachbereich 1 ☐ Fachbereich 2 ☐ Fachbereich 3 ☒ Fachbereich 4 |
| **Sitzungsvorlagen mit möglicher finanzieller Auswirkung**<br>Für den betroffenen TOP sind<br>☐ keine Haushaltsmittel erforderlich<br>☐ Haushaltsmittel erforderlich (-> Gegenzeichnung der Finanzverwaltung erforderlich)<br>☐ und unter der Haushaltsstelle eingestellt ☐ und noch keine Haushaltsmittel eingestellt<br><br>**Gegenzeichnung der Finanzverwaltung:** |
| **Bekanntgabe von NÖ-TOP´s:**<br>☐ Bekanntgabe des Beschlusses sobald Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO). ☐ Personalangelegenheit keine Bekanntgabe. |

Sportplatz
Kleingartenanlage
Kleingartenanlage
Kleingartenanlage
Kleingartenanlage
1736/2
1735/2
1736
1734
1734/1
1733
646
648
652
653
654
654/1
655
639
640
641
642
643
644
645
631
630
629
628
627/1
627
626
625
624
623
622
621
620
619
618
617
616
638
637
636
635
634
633
632
631/1
1729
1730
1731
1732
55
49
404

Sportplatz
Sportplatz
B