

Markt Bissingen Aufstellung des Bebauungsplans „Westfeld“

Prüfung der in den Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen

Nr.	Name der Bürger TÖB	Stellungnahme Anregung	Ergebnis der Prüfung
1.	Behörden		
1.1	Landratsamt Dillingen - Bauverwaltung (Stellungnahme vom 25.03.2019)	Anbei die fachlichen Stellungnahmen zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Beachtung im weiteren Verfahren. Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen seitens des Landratsamts nicht.	Die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.2	Landratsamt Dillingen – Städtebau Bauleitplanung (Stellungnahme vom 22.03.2019)	<p>Grundsätzlich wird der Aufstellung des Bebauungsplans „Westfeld“ aus städtebaulicher Sicht zugestimmt.</p> <p>Zu den Festsetzungen: 3.2.1 Zulässige Grundfläche Um Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen folgendes zu ergänzen: „zudem für Hauptgebäude im WA 3“</p> <p>3.2.4 Wandhöhe bei einseitig geneigten Pultdächern: Die Festsetzung im WA 1 ist nicht eindeutig. Sind nach Westen geneigte Pultdächer zulässig? ->bitte konkretisieren</p> <p>3.3 Höhenlage für Garagen Bitte das Wort „ausnahmsweise“ streichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Satzung wird entsprechend ergänzt: „zudem für Hauptgebäude <u>im WA 3</u>“</p> <p>Die Festsetzung gilt gemäß Vorentwurf nur für nach Osten geneigte Dächer, nicht für nach Westen geneigte Dächer. Die Festsetzung wird jedoch im Zuge der Überplanung der Bereiche WA 1 und WA 2 ggf. nochmals überarbeitet.</p> <p>Das Wort „ausnahmsweise“ wird gestrichen.</p>
-----	---	--	--

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.3	Landratsamt Dillingen – Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 22.03.2019)	<p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan „Westfeld“ folgende Bedenken und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Baugebiet liegt am Mittelhang am westlichen Ortsrand von Bissingen, in weit hin einsehbarer Lage. Damit die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Baugebiet so gering als möglich gehalten werden kann, sollte sich die Erschließung und die Festlegung der Baufelder mehr am Gelände, das heißt an den Höhenlinien orientieren. Die Erschließungsstraße und die Baufelder sollten entsprechend angepasst werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss auf die Baufelder P3, P4 und P5 verzichtet werden, ansonsten entsteht an der Nordgrenze bergwärts eine unharmonische Auskeilung in die freie Landschaft. - In der Legende fehlt die Signatur für die kleinen im Straßenraum zu pflanzenden Bäume - Die Baumbeete für die Bäume im Straßenraum sind mit der gleichen Farbe dargestellt wie die Straße selbst. Da es sich bei Pflanzflächen um Grünflächen handelt, sollten diese Flächen mit einer anderen Farbe dargestellt werden (grün). 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Erschließung und die Höhenentwicklung der Bebauung folgt im Wesentlichen der vorhandenen Topografie. Dies ist grundlegender Ansatz des städtebaulichen Konzeptes. Eine vollständige Übereinstimmung mit den vorhandenen Höhen ist nicht sinnvoll möglich, da dies zu sehr ungünstigen Erschließungssituationen führen würde. Die Parzellen P3, P4 und P5 liegen jedoch ohnehin nur geringfügig höher als die benachbarten Parzellen (ca. 0,5 – 1m). Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die PlanzV sieht keine verbindliche Signaturregeln für die Größendarstellung vor. Die Anforderungen an die Bäume sind in den textlichen Festsetzungen jedoch erläutert. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es handelt sich bei der Planzeichnung um die korrekte Darstellung nach PlanzV: Straßenbegleitgrün als Teil der Verkehrsfläche, keine Grünfläche. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
-----	--	---	--

		<p>Die vorgesehene Entwicklungspflege auf den Ausgleichsflächen ist nicht schlüssig. Eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.</p> <p>Mit den Ausgleichsflächen A1, im östlichen Teil des Geltungsbereiches (0,66 ha) und A2, auf den Grundstücken mit den Fl.Nrn. 181, 182 und 186 Gemarkung Thalheim (1,54 ha) besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis. Wie das Planungsbüro Görgens mitteilte, soll die Fl.Nr. 184 Gemarkung Thalheim noch als Ausgleichsfläche mit aufgenommen und teilweise auf das Ökokonto gebucht werden.</p>	<p>Die Entwicklungspflege wird in der Fortschreibung Umweltbericht mit den Vorschlägen der Unteren Naturschutzbehörde in Einklang gebracht.</p>
--	--	---	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.4	Landratsamt Dillingen – Immissionsschutz (Stellungnahme vom 18.03.2019)	<p>Die Marktgemeinde Bissingen plant am nordwestlichen Rand von Bissingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Planungsgebiet wird bereits im aktuellen Flächennutzungsplan als für Wohnbebauung vorgesehenes Gebiet dargestellt. Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Bei den jüngsten Erweiterungen der dort ansässigen Fa. Auerquelle wurde deshalb die Möglichkeit von Wohnbebauung bereits berücksichtigt. Damit bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p> <p>Es wird empfohlen in die Satzung Anforderungen für die Begrenzung der Emissionen von Luftwärmepumpen aufzunehmen. Die Erfahrung zeigt, dass die Anlagen auch bei Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zu Beschwerden führen. In der Satzung könnten darüber hinausgehende Anforderungen getroffen und so nachbarschaftliche Konflikte vermieden werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde wird folgende Festsetzung aufgenommen:</p> <p>„Immissionsschutz: (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Um erhebliche Belästigungen durch Luftwärmepumpen zu vermeiden, sollen Geräte außerhalb von Gebäuden so errichtet werden, dass sie die maßgeblichen Immissionsrichtwerte [tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)] am nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsort nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Bei Bedarf sind die Geräte schalltechnisch wirksam einzuhausen.“</p>
-----	---	--	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.6	Landratsamt Dillingen – Wasserrecht (Stellungnahme vom 01.03.2019)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit dem Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes besteht aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis.</p> <p>Wir bitten jedoch den Satzungsentwurf um folgenden Hinweis zu ergänzen, nachdem sich das Planungsgebiet in einer Hanglage befindet: „Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (s. § 37 Abs. 1 WHG).“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird ergänzt.</p>
-----	---	--	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.7	Landratsamt Dillingen – Kommunale Jugendarbeit (Stellungnahme vom 14.03.2019)	Gegen den Bebauungsplan „Westfeld“ der Marktgemeinde werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-----	--	--	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.8	<p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Stellungnahme vom 28.02.2019)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Gegen die Aufstellung des o.a.Bebauungsplanes bestehen seitens unseres Amtes keine Bedenken.</p> <p>Bitte noch am Anfang des Textteiles und bei der Planzeichnung der Ausgleichsflächen die Quellenangaben anbringen.</p> <p>Ich weise auch daraufhin, dass seit der Änderung des BauGB Bauleitpläne nach Rechtskraft in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden sollen (§ 10a BBauG). Dazu bietet sich die Plattform der Bayerischen Vermessungsverwaltung an. Hier werden im Bayernatlas (www.bayernatlas.de), den Sie ja sicher kennen, unter dem Thema „Planen und Bauen“ die eingestellten Bauleitpläne veröffentlicht. Die Bereitstellung würde durch uns erfolgen. Der Bauleitplan muss dazu im PDF-Format (am besten Planzeichnung und Begründung jeweils als eigenes Dokument) bei Ihnen auf einem Server liegen. Am besten veröffentlichen Sie dazu den entsprechenden Plan auf Ihrer Homepage. Wir benötigen dann dazu die allgemeinen Angaben des Bauleitplanes (in Krafttreten, Name, AZ Nr., usw.) und den Link dazu, mit dem dann im Internet den Bauleitplan geöffnet werden kann. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung!</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Quellenangabe wird ergänzt.</p> <p>Der Hinweis ist für die Satzung bzw. das Bauleitplanverfahren selbst nicht relevant. Der Bauverwaltung wird jedoch empfohlen, bei Bedarf entsprechenden Kontakt zum Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung aufzunehmen.</p>
-----	---	--	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.9	Staatliches Bauamt Krumbach (Stellungnahme vom 22.03.2019)	<p>Das Neubaugebiet soll über die König-Sigmund-Straße an die St 2221 angebunden werden. Die Einmündung befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt von Bissingen, in unmittelbarer Nähe zur Ortstafel (Übergang freie Strecke). Mit der Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens im Einmündungsbereich zu rechnen. Demzufolge ist aus unserer Sicht, zur Verbesserung der Verkehrssituation, i.B. für Linksabbieger, eine verkehrsgerechte Ertüchtigung des Einmündungsbereiches gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ (RAL) zu prüfen. In der Begründung des Bebauungsplanes, wird unter dem Punkt 11 Erschließung eine Linksabbiegespur auf der St 2221, aufgrund einer längerfristig angelegten Entwicklung, derzeit als nicht erforderlich angesehen. Das Staatliche Bauamt folgt dieser Argumentation, behält sich jedoch zu einem späteren Zeitpunkt vor, sollte es die Verkehrssicherheit im genannten Einmündungsbereich notwendig machen, die o.g. Maßnahmen zu fordern.</p> <p>Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>
-----	---	--	--

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.10	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben (Stellungnahme vom 20.03.2019)	<p>Keine Einwendungen</p> <p>Der Geltungsbereich des oben angegebenen Bebauungsplans liegt außerhalb des Verfahrensgebiets eines laufenden oder geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz. Auch andere Maßnahmen des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben sind in diesem Bereich weder in Umsetzung noch in Planung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	---	---	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.11	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Wertingen (Stellungnahme vom 11.03.2019)</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Beteiligung von T. ö. B. nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Wertingen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Westfeld wie folgt Stellung:</p> <p>1. Geltungsbereich und Inanspruchnahme von Flächen der Landwirtschaft Das Plangebiet liegt im Westen von Bissingen und umfasst insgesamt ca. 9,7 ha. Im Textteil fehlt unter Ziffer D (Geltungsbereich) die Flurnummer 248. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden ist eine Fläche für die Landwirtschaft (vermutlich Grünland) ausgewiesen. Zusätzlich werden für den Eingriffsausgleich ca. 1,75 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemarkung Thalheim herangezogen.</p> <p>2. Duldung von Immissionen (Ziff. 5.3) Nachdem im Westen und Norden landwirtschaftlich genutzt Flächen an das Plangebiet angrenzen muss die Formulierung wie folgt geändert werden: „Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Satzung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>In der Satzung ist bereits der Hinweis enthalten: „Mögliche Immissionen (insbesondere Lärm, Staub und Geruch) aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sowie der benachbarten Gewerbebetriebe sind im Rahmen der gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften zu dulden.“ Eine weiter gehende Festsetzung ist jedoch nicht möglich und auch nicht erforderlich. Insbesondere können durch den Bebauungsplan keine Entschädigungen ausgeschlossen werden, die auf anderen Rechtsgrundlagen basieren.</p>
------	---	---	--

		<p>3. Eingrünung und Wegfall des Wirtschaftsweges Im Westen wird das Plangebiet durch eine Erschließungsstraße abgegrenzt. Entlang der Straße sollen Bäume gepflanzt werden. Es muss darauf geachtet werden, dass die überhängenden Zweige und Äste die Bewirtschaftung der angrenzenden Grundstücke, sowie den Wirtschaftsweg, nicht beeinträchtigen. Die regelmäßige Pflege und das Zurückschneiden, sollte als Auflage im Textteil formuliert werden.</p> <p>Aus den Unterlagen ist nicht klar ersichtlich, wie der Wegfall des Wirtschaftsweges kompensiert werden soll.</p> <p>4. Ausgleichsmaßnahmen Es werden täglich knappe landwirtschaftliche Flächen überbaut und der Nutzung für immer entzogen, Die Ausgleichsmaßnahmen dürfen diese negative Entwicklung nicht verstärken. Wir schlagen deshalb vor, die Flächen in Thalheim - wenn auch in extensiver Form - der Landwirtschaft wieder zur Verfügung zu stellen. Denkbar wäre die Umwandlung in Grünland und die Folgenutzung mit Schnittzeitpunktauflagen oder die langfristige Nutzung als Weidefläche (Hutung) für Schafe. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Weideflächen könnten die Flächen in ein Gesamtkonzept eingebunden werden. Denkbar wäre auch, den Umgriff zu erweitern und so ein „Ökokonto“ für die Gemeinde zu schaffen. Die landwirtschaftliche Nutzung sollte in jedem Fall möglich sein.</p>	<p>Nordwestlich der neuen Erschließungsstraße befindet sich noch ein Wirtschaftsweg, der eine Pufferfläche zu den landwirtschaftlichen Flächen darstellt. Auch im Nordosten ist entlang der Baugebietseingrünung ein entsprechender Weg geplant. Zudem sind im Bebauungsplan Hinweise zu den gesetzlichen Mindestabständen von Pflanzen zu Grundstücksgrenzen enthalten (Art. 47-50 AGBGB). Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Der Wirtschaftsweg liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und bleibt bestehen.</p> <p>Der Vorschlag ist im Grünordnungskonzept bereits aufgenommen. Die Ausgleichsflächen können teilweise in extensiver Form weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Für das Baugebiet „Westfeld“ nicht benötigte Flächen werden als Reserveflächen („Ökokonto“) vorgehalten.</p>
--	--	--	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.12	Kreisheimatpfleger (Stellungnahme vom 22.03.2019)	<p>Das selbstgemachte Problem sind für den Kreisheimatpfleger die ärmlich aussehenden Pultdächer. Die gab es im Kesseltal nur versteckt hinter landwirtschaftlichen Gebäuden als Holzlegen und später als Remisen.</p> <p>Die aufgeführten Listen über Großbäume, Sträucher und Obstgehölze sind lang und mustergültig. Die Eingrünung in der Hand des Marktes ebenso. Leider lieben unsere Bauherren nur Pflaster, Rasen und modebedingte Besonderheiten des Baumarktes.</p> <p>Im Übrigen kannte im Landkreis Dillingen nur das Kesseltal bauliche Eigenheiten (Form der Kamine über dem Dach). Nun will man lt. Legende aus diesem Tal der Eigenarten mit falsch verstandener Baufreiheit eine „Allerweltsgegend“ machen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	---	--	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.13	Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 27.02.2019)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit E-Mail vom 22.02.2019 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.</p> <p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Nach Prüfung durch die betroffenen Fachreferate werden solche Belange nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Dillingen (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	--	---	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.14	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (Stellungnahme vom 25.03.2019)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:</p> <p>1 Sachverhalt Das Planungsgebiet umfasst etwa 3,5 ha. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Das Baugebiet ist nicht bebaut. Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fach-fragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.</p> <p>2 Wasserwirtschaftliche Würdigung 2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz</p> <p><i>2.1.1 Wasserversorgung</i> Die Trinkwasserversorgung wird durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage voraussichtlich für die hier beabsichtigte Nutzung in ausreichendem Umfang sichergestellt.</p> <p><i>2.1.2 Löschwasserversorgung</i> Ob diese ausreichend ist, ist durch die Gemeinde in eigener Zuständigkeit nach Art. 1 Abs. 2 Satz 2 Bayerisches Feuerwehrgesetz zu prüfen und ggf. mit der Brandschutzdienststelle am Landratsamt abstimmen. Ggf. sind die Ergebnisse der Brandschutznachweise für die geplante Bebauung zu berücksichtigen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Kreisbrandrat sollte im Rahmen der behörden- internen Beteiligung durch das Landratsamt bereits beteiligt worden sein; eine Stellungnahme des Kreisbrandrates liegt nicht vor. Im Rahmen der Erschließung wird eine neue öffentliche Wasserversorgung errichtet, die auch der Löschwasserversorgung dient.</p>
------	---	--	---

		<p><i>2.1.3 Trinkwasserschutzgebiete</i> Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.</p> <p><i>2.1.4 Grundwasser</i> Über die oberflächennahen Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Durch eine qualifizierte Baugrunduntersuchung sollte die Untergrundsituation erkundet werden. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.</p> <p>Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.</p> <p>Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass bei der Hanglage mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Baugrunduntersuchung.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Satzung aufgenommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind in der Satzung bereits enthalten.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Satzung aufgenommen.</p>
--	--	--	--

	<p><i>2.1.5 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz</i> Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.</p> <p>Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Dillingen einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige/wasserrecht/index.htm</p> <p>Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich. Die hydrogeologischen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind in der Satzung bereits enthalten.</p> <p>Entsprechende Hinweise sind in der Satzung bereits enthalten.</p>
--	--	--

		<p>und geologischen Bedingungen sind kritisch. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.</p> <p>2.2 Abwasserbeseitigung</p> <p><i>2.2.1 Kanalnetz und Regenwasserbehandlung</i> Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert (vgl. § 55 Abs. 2 WHG). Die Fläche ist im gültigen Kanalisationsentwurf nicht enthalten.</p> <p><i>2.2.1.1 Bestehendes Kanalnetz</i> Ob das bestehende Kanalnetz die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen aufnehmen kann ist nicht bekannt. Es wird empfohlen dies im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Ebenso ist zu prüfen, ob Drosselabflüsse von Regenüberlaufbecken angepasst werden müssen.</p> <p><i>2.2.1.2 Regenwasserkanäle</i> Das geplante Baugebiet ist in der Einzugsfläche der bestehenden Regenwasserkanalisation nicht enthalten. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet, über die Regenwasserkanalisation in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeingebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) erfolgt.</p>	<p>Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Prüfung, ob das Kanalnetz und Drosselabflüsse von Regenüberlaufbecken ausreichend dimensioniert sind.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine entsprechende Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Untere Wasserrechtsbehörde, Wasserwirtschaftsamt).</p>
--	--	---	---

		<p>Planunterlagen sind so rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswasserversickerung - ökologisch gestaltete Rückhalteteiche - Regenwasserzisterne mit Überlauf <p><i>2.2.1.3 Niederschlagswasserversickerung</i> Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Fest-stellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153</p>	<p>Entsprechende Hinweise sind in der Satzung bereits enthalten.</p>
--	--	---	--

		<p>„Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).</p> <p>Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).</p> <p>Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.</p> <p><i>2.2.1.4 Verschmutztes Niederschlagswasser</i> Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).</p> <p><i>2.2.2 Kläranlage</i> Die Kläranlage Bissingen kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.</p> <p>2.3 Oberirdische Gewässer</p> <p><i>2.3.1 Unterhaltung</i> Im Bereich des Bauleitplanes befinden sich ein namenloser Graben, ein Gewässer dritter Ordnung. Die Unterhaltungslast liegt bei der Kommune. Die Unterhaltung wird von der Kommune wahrgenommen.</p>	<p>Entsprechende Hinweise sind in der Satzung bereits enthalten.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Maßnahmen werden im Rahmen der Erschließungs- und Grünordnungsplanung umgesetzt.</p>
--	--	---	---

		<p>Die Gewässerunterhaltung muss sich nach §39 WHG an den Bewirtschaftungszielen nach Maßgabe der §§ 27-31 WHG ausrichten und darf die Erreichung dieser Ziele nicht gefährden. Sie muss den Anforderungen entsprechen, die im Maßnahmenprogramm nach § 82 WHG an die Gewässerunterhaltung gestellt sind.</p> <p>Die Gewässerunterhaltung umfasst nach den Wassergesetzen u. a. auch die Verpflichtung, die Ufer und die Uferstreifen möglichst naturnah zu gestalten und zu bewirtschaften sowie die biologische Wirksamkeit des Gewässers zu erhalten und zu fördern.</p> <p>Den Belangen des Naturhaushalts ist Rechnung zu tragen; Bild und Erholungswert der Gewässerlandschaft sind zu berücksichtigen.</p> <p>Diese gesetzlichen Verpflichtungen können dann erfüllt werden, wenn entlang der Gewässer ausreichend breite Uferstreifen vorhanden sind, die von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten sind. Zur Sicherung der Unterhaltung ist für freie Zufahrt zum Gewässer zu sorgen.</p> <p>Wir empfehlen der Gemeinde entsprechende Uferwege am Gewässer auszuweisen.</p> <p><i>2.3.2 Hochwasser</i></p> <p>Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert im Planungsgebiet nicht, ebenso liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Daten zum Überschwemmungsgebiet vor. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei Hochwässern Überflutungen auftreten können. Die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	--

	<p>Abs. 1 WHG nicht zulässig. Bei Überflutungen kann es unter Umständen zu Feuchtigkeitsbildung im Mauerwerk kommen, feuchtes Mauerwerk neigt zu Schimmel- und Hausschwammbildung. Bei solchen Bauten kann es zu schweren Schäden für die Gesundheit, das Eigentum und den Besitz der Bewohner und Besitzer führen. Wir empfehlen daher, auch das zuständige Gesundheitsamt zu hören.</p> <p>Der Freistaat Bayern ermittelt nach den Vorgaben der Europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie für Gewässer, von denen ein potentiell signifikantes Hochwasserrisiko ausgeht, die Überschwemmungsgebiete. Die Gewässer 3. Ordnung in Bissingen sind nicht Bestandteil dieser Ermittlung.</p> <p>Die Gemeinden können nach Bedarf gem. Art. 46 BayWG in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Überschwemmungsgebiete ermitteln, fortschreiben auf Karten darstellen und dem Landratsamt zur vorläufigen Sicherung/amtlichen Festsetzung übergeben. Wir stellen hierfür gerne hydrologische Daten zur Verfügung.</p> <p>Wir empfehlen das Merkblatt DWA-M 533 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ zur Beachtung durch die Bauherren und deren Planer in die Hinweise aufzunehmen.</p> <p><i>2.3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser</i></p> <p>Infolge starker Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungs-</p>	<p>Rückhaltemaßnahmen sind in der Planung bereits vorgesehen (Zisternen, Regenrückhaltebecken).</p>
--	--	---

		<p>einrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.</p> <p>Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>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.</p> <p>Wir empfehlen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.</p> <p>3 Zusammenfassung</p> <p>Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden in die Satzung aufgenommen.</p>
--	--	--	--

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.15	IHK Schwaben (Stellungnahme vom 18.03.2019)	Vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren. Aus Sicht der IHK Schwaben bestehen hinsichtlich des vorgelegten Vorentwurfs keine Anmerkungen zu oder Bedenken gegen die Planungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	---	--	---

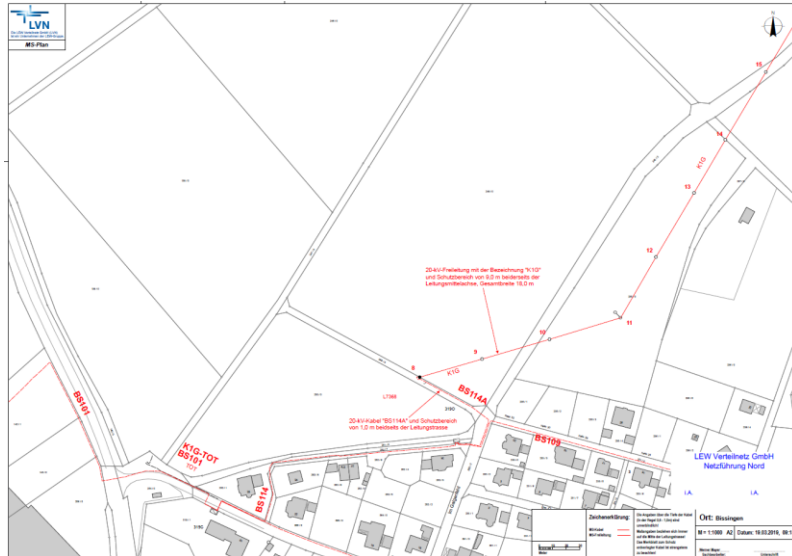
Abstimmungsergebnis: 14:0

1.16	LEW Verteilnetz GmbH (Stellungnahme vom 19.03.2019)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank, dass Sie uns über die Planungen informiert haben.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft unsere 20-kV-Freileitung mit der Bezeichnung „K1G“. Der Schutzbereich der Freileitung beträgt 9,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 18,0 m) und ist von einer Bebauung sowie hochwachsender Bepflanzung freizuhalten. Zudem verläuft im Geltungsbereich ein 20-kV-Kabel mit der Bezeichnung „BS114A“. Der Schutzbereich des 20-kV-Kabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungsmittelachse (Gesamtbreite 2,0 m) und ist ebenfalls von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Unsere Anlagen mit den dazugehörigen Schutzbereichen können dem beigefügten MS-Plan entnommen werden. Dieser ist nur für Planungszwecke und nicht zur Weitergabe an Dritte gedacht. Wir bitten diese 20-kV-Anlagen mit Schutzbereich in den Bebauungsplan aufzunehmen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb der Leitungsschutzzonen sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Mittelspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	---	---	---

		<p>Im Schutzbereich der Leitungen darf aus Sicherheitsgründen eine Bebauung oder Bepflanzung nach vorgenannter DIN nur bis zu einer bestimmten Höhe erfolgen. Anträge zu Bauvorhaben, die im Schutzbereich der 20-kV-Leitungen liegen, sind uns deshalb zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Wir weisen auf die Gefahr hin, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Leitungen gegeben ist.</p> <p>Sollte die bestehende 20-kV-Freileitung oder 20-kV-Kabelleitung im Zuge der Baugebieterschließung hinderlich sein und Umbaumaßnahmen an unseren Anlagen erforderlich werden, dann bitten wir um frühzeitige Einbindung in die Erschließungsplanungen, da wir für die Umsetzung eine Planungsvorlaufzeit von etwa sechs Monaten schätzen. Der Umfang der Umbaumaßnahmen an unseren 20-kV-Anlagen kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht ermittelt werden. Die Kostentragung wird dabei zu gegebener Zeit geklärt.</p>	<p>Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist eine teilweise Verlegung der Leitungen erforderlich. Die Abstimmung und Klärung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
--	--	---	---

		<p>Geplante Anlagen</p> <p>Die zukünftige Stromversorgung für das Baugebiet planen wir von den naheliegenden 20-kV-Transformatorstationen mit Niederspannungskabelleitungen zu versorgen.</p> <p>Wenn die genannten Punkte berücksichtigt werden, dann haben wir gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.01.2019 keine Einwände.</p> <p>Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	
--	--	---	--

Abstimmungsergebnis: 14:0



1.17	Bayerische Rieswasserversorgung (Stellungnahme vom 12.03.2019)	Sehr geehrter Damen und Herren, die Bayerische Rieswasserversorgung ist vom im Betreff genannten Bebauungsplan „Westfeld“ nicht betroffen, da die Wasserversorgung nicht durch BRW erfolgt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	---	--	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.18	Schwaben netz GmbH (Stellungnahme vom 07.03.2019)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, in Beantwortung Ihrer E-Mail vom 22.02.2019 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den oben genannten Bebauungsplan keine Einwände erheben. Im angegebenen Planungsbereich liegen von uns keine Leitungen. Nachdem jedoch unsere Erdgasleitung im angrenzenden Bereich verläuft, ist eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas grundsätzlich möglich.</p> <p>Aktuelle Bestandspläne entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter folgender Adresse: http://planauskunft.schweben-netz.de</p> <p>Wir bitten Sie, uns im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Prüfung der möglichen Versorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
------	---	---	--

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.19	Vodafone GmbH Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 25.03.2019)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.02.2019.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	---	--	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.20	Stadt Höchstädt (Stellungnahme vom 02.04.2019)	Sehr geehrte Frau Zill, vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Die Belange der Stadt Höchstädt sind nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	--	--	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

1.21	Gemeinde Tapfheim (Stellungnahme vom 13.03.2019)	Keine Äußerung. Wir bitten um eine weitere Beteiligung im Verfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------	--	---	---

Abstimmungsergebnis: 14:0

2.	Bürger		
2.1	Bürger 1 (Stellungnahme vom 25.03.2019)	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Bauherren sollen durch die angestrebten Änderungen den sachlich vertretbaren Freiraum für die Verwirklichung ihre Baumaßnahme erhalten. Es soll vermieden werden, dass dieser schon wegen Kleinigkeiten als Bittsteller auftreten muss und letztendlich den Weg zum LRA, mit all den bürokratischen Hürden und natürlich den anfallenden Kosten gehen muss.</p> <p>Im Bebauungsplan „Westfeld“ sind m.E. folgende Änderungen, für die Bauwilligen von Vorteil!</p> <p><u>1. Planzeichnung:</u> Die Hauptfirstrichtung der eingezeichneten Häuser WA 1 und WA 2 ist in Ost-West Richtung zu drehen. Begründung: Der Lichteinfall und der Solareintrag ist von Süden her stärker und trifft auf eine größere Fläche als in der eingezeichneten Richtung Süd-Nord. Diesen Einwand habe ich bereits in der 64. GR-Sitzung vorgetragen. Außerdem steht es im diametralen Gegensatz zu den Vorgaben im folgenden Hinweis. Beachten Sie den Hinweis auf Seite 21 Ziffer 5.5 Regenerative Energien. Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im WA 1 und WA 2 sind keine Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Die Ausrichtung der Gebäude ist somit nicht vorgeschrieben, muss jedoch innerhalb der Baugrenzen erfolgen.</p> <p>Die Ost-West-Orientierung der Wohnungen ist auf die Planung von Reihenhäusern optimiert und weist folgende Merkmale auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wirtschaftlichkeit und Energieeffizienz durch Kompaktheit und größere Gebäudetiefe - geringerer Erschließungsaufwand durch geringere Gebäudebreite - Aufenthaltsräume in zwei Richtungen - Freiflächen nach West Südwest - relativ geringer Effizienzverlust der Solaranlage bei Nicht-Süd-Ausrichtung, in Abhängigkeit der

		<p>Die zwei schmalen Fuß- u. Radwege zu den hufeisenförmigen Erschließungsstraßen, vom östlichen Feldweg her sollten auf rd. 4,5 m verbreitert werden, wobei der momentane Ausbau in der gezeichneten Breite beibehalten werden kann. Die andere Fläche soll als Grünstreifen Reservefläche sein, falls es sich herausstellen sollte, dass doch ein befahrbarer Anschluss an den Feldweg gewünscht wird. Begründung: Das Westfeld ist nur von der König-Sigmund-Straße bzw. der Staatsstraße 2221 her erreichbar. Daher ergibt sich eine gewisse isolierte</p>	<p>Dachneigung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachflächen in zwei Richtungen (verfügbare Photovoltaikfläche, grundsätzlich bessere Ausnutzung bei Eigennutzung Solarstrom) - allerdings größere Verschattung der Fassaden durch flacheren Sonnenstand als bei N-S-Orientierung möglich <p>Der Bereich WA 2 wird jedoch geändert, so dass hier auch Mehrfamilienhäuser (analog WA 1) errichtet werden können. Da die privaten Wohnwege vor allem für die Erschließung von Reihenhäusern erforderlich sind, können die Wege entfallen. Bei Bedarf können private Wohnwege auch ohne explizite Festsetzung im Bebauungsplan angelegt werden. In diesem Fall wäre die Erschließung dann über geeignete Dienstbarkeiten (sog. dingliche Doppelsicherung) zu gewährleisten. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst.</p> <p>Um eine gute Anbindung des neuen Baugebietes zu erreichen, wird es mittels Fuß- und Radweg von Osten erschlossen. Die Wege sollen mit einer Breite von 3 m ausgeführt werden, um eine gute Benutzbarkeit sicher zu stellen. Eine Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen soll jedoch bewusst ausgeschlossen werden, um keinen zusätzlichen (motorisierten) Verkehr in das Baugebiet „Galgenfeld“ zu ziehen. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p>
--	--	--	---

		<p>Siedlung, die nur auf Wunsch der Bewohner über den Ausbau des östlichen Feldweges einen weiteren Zugang erhalten könnte. Wir sollen uns diese Möglichkeit offenhalten.</p> <p><u>3.1.1 Zulässig sind</u> 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind wie folgt abzuändern: Bei WA 1 Häusern kann ein kleiner Ausschank betrieben werden (z.B. ein Cafe im Ärztehaus und Seniorenhaus „Betreutes Wohnen“). Schank und Speisewirtschaften sind in diesem Wohngebiet störend. Die Hausbesitzer sollen sicher sein, dass neben ihnen keine Gastwirtschaft gebaut wird.</p> <p><u>3.2.1 Zulässige Grundfläche</u> (§ 19 BauNVO). Die Grundflächenvorgaben von 250qm bzw. 125 qm sind ersatzlos zu streichen. Begründung: Die GRZ und GFZ – Zahlen mit den vorgegebenen Baugrenzen reichen aus. Dadurch ist die Überbauungsfläche von großen und kleinen Bauplätzen flächenbezogen möglich, was ja sinnvoll ist.</p>	<p>Bei der Nutzung „die der Versorgung des Gebiets dienenden...“ handelt es um die „Standardfestsetzung“ nach § 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Abweichende Festsetzungen sollten nur in begründeten Fällen erfolgen. „Störende“ Nutzungen sind ohnehin nicht zulässig, da zusätzlich zum Nutzungskatalog stets auch das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO zu beachten ist. Im Übrigen sollten grundsätzlich Formulierungen entsprechend BauNVO verwendet werden, um eine möglichst hohe Rechtssicherheit zu schaffen. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p> <p>Durch die Kombination der Festsetzungen wird die Größe der einzelnen Gebäude auch bei großen Grundstücken auf ein für das Gebiet verträgliches Maß begrenzt. Auf die Forderung nach Mindestgrößen für die Baugrundstücke kann dadurch im Sinne größerer Flexibilität verzichtet werden, ohne die städtebauliche Verträglichkeit zu beeinträchtigen. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p>
--	--	---	---

		<p><u>3.2.4</u> Im WA 1 gilt darüber hinaus für einseitig nach Osten geneigte Pultdächer (Gebäudetyp PD A“). Entweder ist diese Bestimmung zu streichen oder „einseitig nach Osten“ durch freibleibend zu ersetzen.</p> <p>Der Absatz – Die firstseitige Außenwand..... ist ersatzlos zu streichen. Warum soll die genannte Außenwand um 4 Meter zurück gesetzt werden müssen? So geht Wohnfläche verloren, deren Erstellung viel Geld kostet. Wenn jemand diese architektonische Besonderheit haben will, dann soll es auch möglich sein.</p> <p><u>Absatz WA 1 und WA 2:</u> Diese Querbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite die halbe Gebäudelänge je Hausseite nicht überschreiten und höchstens 1,5 m über der jeweiligen Hausseite vorstehen. Was ist der sachliche Grund? Halbe ist durch 2/3 der Länge, maximal die Breite des Hauses und 1,5 m durch 2 m zu ersetzen. Begründung: Bei 1,5 m unter Abzug der Wandstärke kann nicht einmal eine Balkon-/Terrassentüre mit einem kleinen Abstand von der Wand des Querbaues eingebaut werden.</p>	<p>Die Formulierung „nach Osten“ wird gestrichen. Somit gilt die Festsetzung für alle einseitig geneigten Pultdächer. In der Praxis werden v.a. nach Osten und Norden geneigte Dächer vorkommen (Dachterrassen nach Westen oder Süden).</p> <p>Durch den Abstand von 4 Metern liegt der Gebäudequerschnitt innerhalb des gedachten Umrisses eines Satteldachs (siehe Skizze Seite 9). Der Rücksprung ist erforderlich, da sonst faktisch ein Geschoss mehr entsteht. Eine – teilweise - Dreigeschossigkeit wird durch die Festsetzungen zur Wandhöhe von Querbauten ohnehin bereits ermöglicht (Satzung Nr. 3.2.4).</p> <p>Für Querbauten ist größere Wandhöhe zugelassen. Querbauten sollten jedoch nicht dominieren, sonst erscheint der Querbau insgesamt als zusätzliches Geschoss. Die gewählten Regelungen werden auch vom Landratsamt (Bauleitplanung) ausdrücklich begrüßt. Dabei kann nach allgemeinem Verständnis davon ausgegangen werden, dass dies bei einer Breite von maximal der halben Gebäudelänge gegeben ist. <u>Zum Vergleich:</u> Nach Bayerischer Bauordnung dürfen „untergeordnete Dachgauben“ eine Breite von je maximal 5 m sowie insgesamt maximal ein Drittel der Gebäudelänge aufweisen (Art. 6 (8) Nr. 3).</p> <p>Der gewählte Vorsprung von 1,5 m reicht für eine Terrassentür zum Balkon o.Ä. auch bei dickeren</p>
--	--	---	---

		<p><u>WA 3 – Zeichnung, unten links, Seite 9.</u> Die Wandhöhe von 4,2 m ist um mindesten 0,2 m auf 4,4 m aufzustocken und um keine Abseitenwand einbauen zu müssen. So wird die heutzutage übliche Innenraumhöhe erreicht und keine Wohnfläche vergeudet, die erheblich Geld kostet. Beispiel: Bei einem Wohnhaus mit 14 m Länge gehen durch die Abseitenwände rd. 25 qm Wohnfläche verloren, also ein ganzes Zimmer. Bitte bedenken sie, dass jetzt Wohnraumhöhen von 2,63 m normal sind. Dazu kommt der Bodenaufbau mit Wärmedämmung von rd. 20 cm.</p> <p><u>WA 2 und WA 3, Anzahl der Wohnungen</u> § 9 (1) Nr. 6 BauGB. Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Diese Beschränkung soll um zusätzlich eine Einliegerwohnung von z.B. maximal 40 qm geändert werden. Begründung: Ältere Personen und Behinderte brauchen vielfach eine Pflegekraft. Wo soll die dann wohnen? Diese braucht einen eigenen Lebensbereich mit einem sanitären Raum und zumindest einen Wohnschlafraum.</p>	<p>Außenwänden aus: Vorsprung 1,50 m – (Wandstärke 0,49 m + 6 cm Putz) = 0,95 m Türbreite Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p> <p>Die Zeichnung stellt nur eine beispielhafte Bebauung dar. Zugelassen ist im WA 3 eine Wandhöhe von 6,70 m. Unabhängig davon betragen die beispielhaft angesetzten Geschosshöhen bereits 3,00 m. Abzüglich einer Rohdeckenstärke von ca. 20 cm ergibt sich eine Rohbaulichte von 2,80 m (statt 2,63 m). Dies entspricht bereits fast der vorgeschlagenen Erhöhung um 20 cm. Eine Erhöhung um 20 cm würde dabei bei einer Dachneigung von 45° nur zu einer relativ geringen Veränderung bei der möglichen Wohnfläche führen: 2 x 14 m x 0,20 m = 5,6 m² BGF (abzüglich Querwände) Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p> <p>Die Festsetzungen für das WA 2 werden geändert, um hier auch Mehrfamilienhäuser (analog WA 1) zu ermöglichen. Im WA 3 werden bei Einzelhäusern drei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen, um eine größere Flexibilität zu ermöglichen. Für Doppelhäuser bleibt die Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude bestehen, da je Doppelhaus damit ohnehin bereits vier Wohneinheiten möglich sind. Mehr Wohnungen werden nicht zugelassen, da der Schwerpunkt im WA 3 auf kleineren Wohnhäusern</p>
--	--	---	--

		<p><u>3.9 Versickerung von Niederschlagswasser</u> § 9 (1) Nr. 20 BauGB Der Regenwasser- bzw. Oberflächenwasserzurückhaltung kommt aus Umweltgründen (Hochwasser, Wasserverbrauch, Grundwasserprobleme) besondere Bedeutung zu. Deshalb ist das Regenwasser zu sammeln und einer ausreichend großen Zisterne zuzuführen, deren Überlauf in eine Sickergrube münden muss um die Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu erreichen. Erst von da ab sollen bei Bedarf die unter 3.9 genannten Maßnahmen greifen. Eine Zisterne von ? cbm ist aus den genannten Umweltgründen zwingend vorzuschreiben.</p> <p><u>3.10.1 Ausgleichsfläche.</u> Die Artenempfehlung von Obstgehölzen ist auch auf andere Sorten und Steinobst zu ausdehnen bzw. nur mit einem usw. zu versehen.</p>	<p>(Einfamilien- und Doppelhäuser) liegen soll. Eine Begrenzung auf einen bestimmten Bewohnerkreis ist dabei nicht möglich, da das BauGB hierfür keine Rechtsgrundlage bietet.</p> <p>Das Niederschlagswasser soll wie vorgeschlagen über Zisterne mit gedrosseltem Abfluss abgeführt werden. Diese Zisternen sollen - zumindest im Bereich WA 3 – im Zuge der Erschließung durch Gemeinde bereits eingebaut werden. In der Satzung Nr. 3.9 ist auch bereits eine entsprechende Festsetzung enthalten, die sich genau hierauf bezieht. Eine Versickerung ist wegen der Bodenverhältnisse jedoch voraussichtlich nicht möglich. Das Niederschlagswasser soll deshalb über die öffentliche Regenwasserkanalisation in Regenrückhaltebecken und schließlich in die Kessel eingeleitet werden. Eine bestimmte Größe der Zisterne wird nicht festgesetzt, da diese von der anzuschließenden Fläche abhängig ist. Statt dessen wird ein maximaler Abfluss festgelegt, der Grundlage der gesamten Entwässerungsplanung ist. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p> <p>Es handelt sich bereits um „Empfehlungen“. Diese stellen keine nicht abschließende Liste dar. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p> <p><i>Hinweis: In die Liste der empfohlenen Arten ist auch der „Kesseltaler Streifling“ aufgenommen.</i></p>
--	--	--	--

		<p>Um die Pflege der Obstbäume zu gewährleisten, schlage ich Baumpatenschaften gegen den kostenlosen Ertrag des Baumes vor.</p> <p><u>3.11.1.1 Einzelbäume.</u> Der Mindestumfang soll hier auf 10-12 cm Stammumfang reduziert werden. Bekanntlich wachsen Bäume und jüngere stehen die Verpflanzung besser durch. Die Kosten sprechen zusätzlich für jüngere Bäume. Wo es sinnvoll ist sollten auch verschiedene Obstbäume dazwischen gepflanzt werden. Es ist auch darauf zu achten, dass vor allem blühende Bäume, die den Bienen und anderen Insekten Lebensgrundlage geben, angepflanzt werden.</p> <p><u>3.11.2 Einzelbäume</u> auf öffentlichen Grünflächen. Der Mindestumfang ist auch hier auf 10-12 cm, mit der Begründung wie oben herabzusetzen. Natürlich sind auch Obstbäume, als blühende Bäume, wenigstens partiell und vereinzelt anzupflanzen.</p> <p><u>3.11.3</u> Die Anpflanzung in Grünstreifenlage ist mindestens in 5-reihiger Formung anzulegen, ist abzuändern in: Mindestens 2-reihig, wenn möglich bis zu 5 Reihen. Begründung. Jeder Hausbesitzer hat die Erfahrung gemacht wie schnell dieses Gehölz wächst, sich ausbreitet und immer wieder ausgelichtet werden muss. Die Gemeinde bzw. die Bauwerber sollten sich diese überflüssigen Mehrkosten und Arbeiten sparen.</p>	<p>Der Vorschlag kann im Zuge der Realisierung des Baugebietes aufgenommen werden. Er ist jedoch für das Bebauungsplanverfahren selbst nicht relevant.</p> <p>Die vorgesehen Baumpflanzungen dienen einer hohen gestalterischer Qualität des Baugebiet von Anfang an. Zudem dienen sie der Begrenzung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Insbesondere die Bäume entlang Straße A stellen einen Ersatz für eine flächige Eingrünung dar („temporärer Ortsrand“). Dafür ist jedoch eine entsprechende Mindestqualität der Bäume notwendig. Dies ist mit den getroffenen Festsetzungen gewährleistet. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht. Die Auswahl der genauen Arten erfolgt im Zuge der Realisierung des Baugebietes. Obstbäume sollen v.a. im Bereich der Ausgleichsfläche A-1 gepflanzt werden.</p> <p>Die flächige Anpflanzung betrifft die Eingrünung im Norden des Baugebietes. Hier ist im Übergang zur freien Landschaft eine dichte Eingrünung erforderlich. Diese ist Teil des grünordnerischen Gesamtkonzeptes, das differenzierte Festsetzungen für das gesamte Baugebiet schafft. Im Gegenzug kann etwa entlang der Straße A (Westkante des Baugebietes) eine Pflanzung von Einzelbäumen als „temporärer Ortsrand“ erfolgen. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p>
--	--	--	--

		<p><u>3.11.4 Anpflanzung auf nicht überbauten privaten Grundstücksflächen.</u> Hier muss die Bepflanzung sowohl in der Sortenauswahl als auch im Stammumfang dem Bauherrn überlassen werden. Als Orientierungshilfe kann ein Stammumfang ab 8 cm eingearbeitet werden.</p> <p><u>4.1.3 Dachaufbauten</u> sind..... abzuändern in: Die Summe ihrer Breiten darf 2/3 der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten. Das Wort First ist zu streichen. Begründung: Die Hälfte reicht nicht aus um geräumige Zimmer zu schaffen.</p> <p><u>WA 3 Der letzte Satz:</u> Stellplätze für Kraftfahrzeuge und die Vorplätze vor den Garagen sind gegen die Erschließungsstraße stets offen zu halten. Dieser Satz ist ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Mindestanforderungen an die Bepflanzung sind – auch im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Eingriff und den nötigen Ausgleich – zwingend geboten. Im Übrigen steht dem Bauherrn eine breite Palette an Möglichkeiten zur Umsetzung offen. Die genannten Arten stellen Empfehlungen dar. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p> <p>Dachbauten sollen sich in das Dach einfügen und dieses nicht dominieren. Dabei kann nach allgemeinem Verständnis davon ausgegangen werden, dass dies bei einer Breite von maximal der halben Gebäudelänge gegeben ist. Zum Vergleich: Nach Bayerischer Bauordnung dürfen „untergeordnete Dachgauben“ nur eine Breite von je maximal 5 m sowie insgesamt maximal ein Drittel der Gebäudelänge aufweisen (Art. 6 (8) Nr. 3). Der geforderte Abstand zu Dachkanten dient ebenso dazu, das Hauptdach klar erkennbar zu belassen. Die halbe Gebäudebreite ist dabei i.d.R. ausreichend, um gut nutzbare Räume zu schaffen. Bei 10 m Gebäudebreite (eher schmales Haus) sind 5 m Gaubenbreite möglich. Dies entspricht einer Raumbreite von 4 m bei 2 x 50 cm Außenwand! Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p> <p>Der Stauraum vor Garage dient dazu, dass die Stellplätze und Garagenvorplätze auch tatsächlich benutzt werden können und Fahrzeuge nicht auf der Straße stehen, was vor allem bei den schlanken</p>
--	--	--	---

		<p>Begründung: Gerade zur Erschließungsstraße hin ist doch eine Art Einfriedung sinnvoll. Warum sollte denn da kein Tor installiert werden dürfen?</p> <p><u>4.5 Aufschüttungen/Abgrabungen</u> Art.81 (1) Nr. 5 BayBO Geländemodellierungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,8 m – gemessen ab der geplanten (festgesetzten) Geländeoberfläche nach 3.3 – zulässig. Diese Festlegung ist zu ersetzen durch: die Hälfte der Höhe des Erdgeschosses zulässig. Dadurch haben die Eigentümer mehr Spielraum die Geländegegebenheiten auszugleichen. Bei 0,8 m ist es oft nicht möglich z. B. eine Terrasse ebenerdig zum EG- Fußboden anzulegen.</p>	<p>Straßenquerschnitten wichtig ist. Eine Einfriedung kann i.d.R. auch innerhalb des Grundstücks problemlos erfolgen.</p> <p><i>Anmerkung: Auch in der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)“ gibt es eine entsprechende Regelung: „§2 Zu- und Abfahrten (2) Vor den die freie Zufahrt zur Garage zeitweilig hindernden Anlagen, wie Schranken oder Tore, ist ein Stauraum für wartende Kraftfahrzeuge vorzusehen, wenn dies wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist.“</i></p> <p>Die Festsetzung entspricht auch den Regelungen in den benachbarten Baugebieten „Galgenfeld“ und „Oberfeld“. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p> <p>Durch die Höhenbegrenzung auf sollen massive Veränderungen des Geländes verhindert werden. Um jedoch eine sinnvolle Gestaltung der Gebäude und der Freibereiche zu ermöglichen, werden die zulässigen Geländeänderungen nicht auf das vorhandene, sondern auf das <u>geplante</u> Gelände bezogen. Dieses wiederum wird an die geplanten Straßen angepasst. Eine Begrenzung auf die „<u>Hälfte der Höhe des Erdgeschosses</u>“ ist nicht möglich, da die Erdgeschosshöhe nicht festgelegt ist. Lediglich die Höhenlage des Erdgeschosses gegenüber dem</p>
--	--	---	---

		<p>4.5 Letzter Satz: Sockel- und Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind nicht zulässig. Diese Vorgabe ist wie folgt zu ändern. Sockel..... sind bis max. 0,15 m zulässig. Warum soll gerade an Straßen kein Abschluss z.B. Betondielen verboten sein. Kleine Nützlinge wie z.B. Igel sollen doch von der Straße abgehalten werden. Selbstverständlich sollen diese zwischen den Gärten und zum offenen Gelände hin Bewegungsfreiheit haben.</p> <p>4.6 Das angegebene Lichtmaß von 15 cm ist auf 10 cm abzuändern. Begründung: Bei einem Lichtmaß von 10 cm kommen alle Kleintiere durch, aber z.B. Hunde werden abgehalten sich noch durchzugraben.</p>	<p>(geplanten) Gelände wird festgesetzt. Richtig ist, dass je nach Bauplatzsituation ggf. keine „einfache“ Anschüttung auf Erdgeschossniveau erfolgen kann. Hier sind vielmehr geeignete planerische Lösungen (z.B. Terrassierungen, Balkone, Loggien o.Ä.) zu empfehlen. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht. Bei Bedarf erfolgt im Zuge des Entwurfs zum Bebauungsplan noch eine weitere Anpassung der Höhen.</p> <p>Die Festsetzung dient zum einen der Durchlässigkeit für Kleintiere. Nachdem es sich hier lediglich um Quartiers- und Wohnstraßen handelt, steht das Abhalten von der Straße hier jedoch nicht im Vordergrund. Zudem durchbrechen Zufahrten zu den Grundstücken die Einfriedungen ohnehin in kurzen Abständen. Darüber hinaus dient die Festsetzung jedoch auch der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Eine gewisse Einheitlichkeit der Einfriedungen schafft etwas optische Durchgängigkeit. Dabei beschränken sich die Anforderungen an die Einfriedungen ohnehin auf Höhe und Sockelfreiheit. Eine Änderung der Planung erfolgt deshalb nicht.</p> <p>Der Vorschlag wird aus dem genannten Grund aufgenommen. Das Lichtmaß wird deshalb auf 10 cm abgeändert.</p>
--	--	---	---

		<p>5.5 Siehe Planzeichnung. Häuser WA 1 u. 2</p> <p>5.6 Hinweis zu Wasser gefährdenden Stoffen: Für diese gelten spezielle Vorschriften.</p>	<p>Siehe hierzu Ausführungen oben. Der Hinweis auf die Möglichkeit zur Nutzung von Sonnenenergie wird belassen.</p> <p>Der Hinweis entspricht einer Empfehlung der Wasserrechtsbehörden. Zur Klarstellung wird jedoch folgender Passus ergänzt: „Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind darüber hinaus gegebenenfalls weitere Vorschriften zu beachten.“</p>
--	--	--	---

Abstimmungsergebnis: 14:0