

Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung  
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: [sabrina.kraeschner@opla-augsburg.de](mailto:sabrina.kraeschner@opla-augsburg.de)  
Bürogemeinschaft OPLA  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg



**POSTANSCHRIFT**  
Landratsamt Augsburg  
Prinzregentenplatz 4  
86150 Augsburg  
(0821) 3102-0  
[info@LRA-a.bayern.de](mailto:info@LRA-a.bayern.de)  
[www.landkreis-augsburg.de](http://www.landkreis-augsburg.de)

**Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet und  
Sondergebiet Lebensmittelmarkt/Getränkemarkt“ der Gemeinde  
Nordendorf;  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 4  
Abs.1 BauGB**

Anlage: Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes  
vom 03.09.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Be-  
denken und Anmerkungen:

In der Planzeichnung ist die Nutzungsschablone des GE1 mit  
„GE2“ bezeichnet.

In der Planzeichnung ist die Ausgleichsfläche (TG 2) auch mit  
dem Planzeichen „Geltungsbereich des Bebauungsplans“ zu um-  
randen.

Die Formulierung „Lagerhäuser mit [bzw. ohne] ständige Nutzung  
(wie z.B. ein Bürogebäude)“ in § 1 Abs.1 Nr.2 b und Nr. 3 b des  
Textteils erscheint nicht rechtsklar. Sind mit „ständige Nutzung“  
Aufenthaltsräume gemeint? Muß dieses Gebäude auf dem Be-  
triebsgrundstück stehen? Genügt auch ein Bürocontainer? Min-  
destgröße?

BAULEITPLANUNG, BAUORD-  
NUNG

DATUM  
04.10.2021  
IHR SCHREIBEN VOM  
01.09.2021  
IHR ZEICHEN

AKTENZEICHEN  
501-610-18

ANSPRECHPARTNER  
Claudia Marquardt

ZIMMER  
C 3.04  
TELEFON  
(0821) 3102-2785  
FAX  
(0821) 3102-1785  
E-MAIL  
[Claudia.Marquardt@LRA-a.bayern.de](mailto:Claudia.Marquardt@LRA-a.bayern.de)



Der zweimal verwendete Begriff „Verkaufsfläche“ in § 1 Abs.2 Nr. 2a des Textteils sollte noch definiert werden (sollen z.B. Windfang und Mall dazuzählen?).

In §2 Abs.2 Nr. 4 des Textteils sollte noch ergänzt werden, ob - und wenn ja um wieviel – Photovoltaikanlagen die festgesetzte Gesamthöhe überschreiten dürfen.

In §3 Abs.2 Nr. 2 des Textteils sollte noch ergänzt werden: „... jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.“.

Hinsichtlich des Begriffs „Handwerks- und Industriebetriebe“ in § 4 Abs.1 Nr. 1 des Textteils bestehen Bedenken, da er nicht die Nutzungen nach §1 Abs. 1 des Textteils abdeckt. Wir regen daher insoweit folgende Formulierung an: „Außer für Lagerräume, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätzen ist ...“.

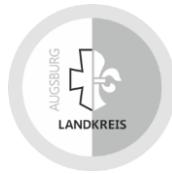
Hinsichtlich des Verweises auf die „DIN 277 Teil 2“ in § 4 Abs.1 Nr. 1 und 2 des Textteils bestehen Bedenken: Die DIN 277 Teil 2 ist bereits seit 2016 durch die DIN 277-1:2016-01 ersetzt. Die in den meisten Stellplatzsatzungen genutzte Referenz ist die Nutzungsfläche (NUF) gem. DIN 277-1, diese ist jedoch nicht deckungsgleich mit dem Begriff der Hauptnutzungsfläche nach der früheren DIN 277-2. Wir empfehlen der Gemeinde Nordendorf außerdem zu überdenken, ob über die gemeindliche Stellplatzsatzung (einschl. deren Verweis auf die Richtzahlen) hinaus überhaupt eine Festsetzung der Stellplatzzahlen erforderlich wird. Desweiteren weisen wir auf das Urteil des BayVGH vom 10.11.2020, 1 N 17.333: „...Verweist eine Festsetzung auf nicht öffentlich zugängliche technische Vorschriften [...] und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber aber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der jeweiligen technischen Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können. Den rechtsstaatlichen Anforderungen genügt die Gemeinde, wenn sie die in Bezug genommene Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist. Ebenso genügt ein entsprechender Hinweis in der ortsüblichen Bekanntmachung, weil dieser in gleicher Weise wie der Hinweis in der Bebauungsplanurkunde geeignet ist, die Planbetroffenen über die Möglichkeit und den Ort der Einsicht in die technische Vorschrift zu informieren. Für die Bekanntmachung eines Bebauungsplans genügt es, wenn in der Bekanntmachung darauf hingewiesen wird, wo der Plan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB). ...“.

In §9 Abs.4 Nr.1 und 2 des Textteils ist die „Gesamthöhe“ zu definieren (Die als zulässig festgesetzte Gesamthöhe der Hauptgebäude oder die ausgeführte/geplante Gesamthöhe der Hauptgebäude?).

In §9 Abs.4 Nr. 4 Satz 2 des Textteils sollte noch ergänzt werden: „... jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.“.

In §9 Abs.4 Nr. 6 des Textteils ist auch das Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Desweiteren kann diese Festsetzung nicht für verfahrensfreie Werbeanlagen gelten. Hierauf sollte noch hingewiesen werden.

Bei den Ausführungen in Ziffer 3.1 der Begründung sollte ergänzt werden, daß dieser Bebauungsplan erst nach Genehmigung und Bekanntmachung der 7. Flächennutzungsplanänderung in Kraft treten wird.



Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren folgende wasserrechtliche Anmerkungen mit:

- Hinsichtlich § 7 (1) der textlichen Festsetzungen „*Im GE 1 und GE 2 sind private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden*“ wird darauf hingewiesen, dass Lagerflächen für wassergefährdende Stoffe davon auszunehmen sind.
- Für die Errichtung und den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Hinweis:

Zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme lag dem Fachbereich Wasserrecht die Äußerung des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth zum Bebauungsplan noch nicht vor. Wir bitten um Berücksichtigung der vom WWA Donauwörth geäußerten wasserwirtschaftlichen Belange.

Die Untere Naturschutzbehörde teilt folgendes mit:

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Nordendorf. Nach Westen wird das Gebiet nur durch einen Feldweg von den Bahngleisen der Bahnstrecke Augsburg – Donauwörth und einer die Gleise begleitenden Brachfläche abgetrennt; nach Norden grenzt eine Kompensationsfläche und ein bestehendes Gewerbegebiet an; nach Osten grenzt ein bestehendes Gewerbegebiet, eine Straße und dahinter die B2 an, auch nach Süden grenzt nach einer Böschung ebenfalls eine Straße (Zubringer zu B2) an. Der Geltungsbereich umfasst auch einen Teilbereich, in welchem bereits ein Bebauungsplan (Gewerbegebiet westlich der B2, Teil Süd“) besteht, welcher in diesem Teilbereich zugleich geändert werden soll.

Das Plangebiet umfasst z.T. naturschutzfachliche wertvolle Flächen: FlNr. 477, Gmk. Nordendorf war nach dem Bau der B2 der natürlichen Sukzession überlassen worden, wodurch sich seit 2003 ein Feldgehölz entwickelt hatte. Hierauf wird im weiteren Verlauf der Stellungnahme eingegangen. Auf FlNr. 480, Gmk. Nordendorf besteht eine Brachfläche mit u.a. Gehölzsukzession. Die weiteren Freiflächen werden landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt.

In folgenden Punkten sind aus der Sicht des Naturschutzes Änderungen/Ergänzungen erforderlich:

#### Einfriedungen:

Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen. Auf Sockel ist aus demselben Grund generell zu verzichten.

#### Hecken / Feldgehölze:



Flnr. 477, Gmk. Nordendorf war nach dem Bau der B2 der natürlichen Sukzession überlassen worden, wodurch sich etwa seit dem Jahr 2000 ein Feldgehölz entwickelt hatte. Dieses Feldgehölz wurde im Auftrag der Gemeinde Nordendorf im Winter 2020/21 vollständig gerodet in Vorbereitung der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Da der Bestand nun vollständig entfernt ist, lässt sich die konkrete Zusammensetzung nicht mehr genau nachvollziehen. Anhand des Luftbilds von April 2020 und der alten Luftbilder bis 2000 wird jedoch deutlich, dass es sich um ein recht junges Gehölz aus Pionierbaumarten mit hohem Anteil an Weide sowie aus Sträuchern gehandelt hat. Die (ehemaligen) Gehölzflächen liegen derzeit in der freien Natur und sind als Landschaftsbestandteile gem. Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützt. Entsprechend Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG ist es verboten, in der freien Natur u.a. Hecken und Feldgehölze zu roden oder auf andere Weise zu beeinträchtigen. Die bereits erfolgte Beseitigung dieses Gehölzbestandes verstößt somit gegen die Naturschutzgesetze. Vor einer Beseitigung hätte eine Ausnahme von diesen Verboten beantragt werden müssen. **Diese naturschutzrechtliche Genehmigung ist auch jetzt – nachträglich – noch erforderlich und muss unabhängig vom B-Plan-Aufstellungsverfahren nachträglich bei der unteren Naturschutzbehörde mittels eines schriftlichen, formlosen Antrags beantragt werden.** Ansprechpartnerin hierfür ist Frau Penz (Birgit.Penz@LRA-A.bayern.de).

Voraussetzung für die Zustimmung der uNB zum Antrag auf Ausnahmegenehmigung ist u.a. eine adäquate Kompensation, d.h. eine Ersatzpflanzung in adäquater Größe, Qualität und Lage. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen weiter unten in der Stellungnahme unter „Kompensation“ verwiesen.

Der Schutzstatus der Gehölze beruht allein auf dem Naturschutzgesetz, eine Erfassung in der Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt ist hierfür nicht erforderlich. **Dieser gesetzliche Schutz unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB**, d.h. er kann nicht abgewogen werden.

#### Artenschutz:

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu prüfen. Das Artenschutzrecht ist auch bei Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, da es als zwingendes Recht nicht der Abwägung unterliegt. Ein Bebauungsplan, dessen Umsetzung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen und der offensichtlich nicht verwirklicht werden kann, ist nicht erforderlich und damit nichtig (vgl. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB).

Im Geltungsbereich – insbesondere im Bereich der Rodungsfläche in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie und im Bereich der Brachfläche im Norden des Plangebiets, ist mit dem Vorkommen von geschützten Arten (Reptilien wie Zauneidechse, Vögel) zu rechnen. Deswegen wird die Anfertigung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens im Bauleitplanverfahren empfohlen. Andernfalls besteht keine Rechtssicherheit für die Bauherren.



### Kompensation:

Mit der Eingriff-Ausgleichsbilanzierung besteht Einverständnis.

Zur Kompensation der gerodeten Gehölze ist eine Ersatzpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzarten erforderlich. D.h. die Kompensation für den Eingriff in den Gehölzbestand muss vollständig durch die Wiederherstellung eines Gehölzlebensraums geschehen. Das bedeutet, dass mindestens 12.000 m<sup>2</sup> des errechneten Kompensationsbedarfs durch die Herstellung eines Gehölzbiotops (Hecke / Feldgehölz / Wald) abgeleistet werden müssen.

Die Kompensationsfläche darf sich nicht mit Maßnahmen aus anderen rechtlichen Verpflichtung überschneiden.

In den Satzungstext sollte eine Herstellungsfrist für die Ersatzpflanzung aufgenommen werden.

### Redaktionelle Anmerkungen:

Im Plan ist in der Nutzungsschablone GE1 als GE2 bezeichnet.

In den textlichen Festsetzungen ist unter 1. Artenliste „Strauch lateinisch“ als Strauchart aufgeführt.

Die Gemeinde Nordendorf wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

### Hinweis:

Für die Meldung der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft an das Ökoflächenkataster ist gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG die Gemeinde verantwortlich. **Da Sie die Untere Naturschutzbehörde mit dieser Meldung beauftragt haben, wird der Eintrag erst dann vorgenommen, wenn Sie der uNB das Datum der Rechtskraft und den Beginn der Bebauung (auch Erschließungsmaßnahmen) mitteilen.**

Dem Bodenschutzrecht sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

Seitens der Tiefbauverwaltung des Landkreises bestehen folgende Bedenken und Anregungen:

- Die Anbaubeschränkungszone ist anzugeben.



Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 03.09.2021 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Marquardt