



Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: 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
www.landkreis-augsburg.de

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet östlich
Bahnhof“ 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:

Der in der Zeichenerklärung genannte „Einfahrtsbereich“ ist in der
Planzeichnung nicht erkennbar.

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: „... je-
doch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.“.

§7 Abs.2 Nr.3 des Textteils stellt insb. aufgrund des Wortes
„kann“ keine rechtsklare Festsetzung dar. Es ist rechtsklar zu for-
mulieren, ob nur begrünte Dächer oder Solardächer oder eine
Kombination aus beiden zulässig sind. Sofern außerdem weitere
Materialien für die Dacheindeckung (z.B. Ziegel, Blech...) zulässig
sind (z.B. Ziegel?).

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



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 § 5 (1) der textlichen Festsetzungen „*Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind 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 teilte folgendes mit:

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befindet sich zwischen dem östlichen Ortsrand von Nordendorf und der B2 im Westen. Im Westen und Norden grenzen die Bahnlinie und der Zubringer zur B2 unmittelbar an das Plangebiet an. Die Fläche ist entlang der West-, Nord- und Ostseite von zahlreichen Gehölzen gesäumt. Vom Süden zieht sich zwischen den randlichen Gehölzen eine Brachfläche bis in die Mitte des Grundstücks.

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/Eingrünung:

Anders als in der Beschreibung zum Plangebiet angegeben, werden im Bebauungsplan zahlreiche Gehölze entlang der östlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze überplant (s. Luftbild von 2020). Die graue Gewerbegebietsfläche, auf welcher auch außerhalb der Baugrenze eine Überbauung z.B. mit Stellplätzen und Lagerflächen zulässig wäre, ist im ausgelegten Planentwurf unmittelbar bis zur Grundstücksgrenze und damit im Bereich des Gehölzbestands oder zumindest dessen Wurzelraums eingezeichnet. Durch Baumaßnahmen und Eingriffe im Wurzelbereich würde der Baumbestand nachhaltig geschädigt. Der Baumbestand entlang der Grundstücksgren-



zen setzt sich aus zahlreichen Altbäumen zusammen, welche einen Lebensraum für verschiedene Tierarten darstellen und aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvoll und unbedingt zu erhalten sind.

Die 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. Eine Beseitigung dieses Gehölzbestandes verstößt somit gegen die Naturschutzgesetze und ist nicht zulässig.

Der Schutzstatus beruht allein auf dem Naturschutzgesetz, eine Erfassung in der Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt ist hierfür nicht erforderlich. **Dieser gesetzliche Schutz besteht außerdem weiter fort, wenn Flächen in Bebauungsplänen als Bauflächen ausgewiesen werden. Er unterliegt auch nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB, d.h. er kann nicht abgewogen werden.**

Falls Eingriffe in den Gehölzbestand (dazu zählt auch der Wurzelbereich) vorgesehen sind, sollte die Gemeinde Nordendorf rechtzeitig vor der Rodung einen schriftlichen, formlosen Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den o.g. Verboten nach Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde stellen. Ansprechpartnerin hierfür ist Frau Penz (Birgit.Penz@LRA-A.bayern.de). Allein auf Grundlage der vorliegenden Planung kann **keine** Ausnahme/Befreiung erteilt oder in Aussicht gestellt werden, dies ist nur auf Antrag möglich.

Voraussetzung für die Zustimmung ist u.a. eine adäquate Kompensation, d.h. vorzugsweise eine Ersatzpflanzung in adäquater Größe, Qualität und Lage.

Bereits im Voraus wird mitgeteilt, dass **keine** Zustimmung für eine Rodung der älteren, wertvollen Bäume in Aussicht gestellt werden kann.

Dieser wertvolle, ältere Gehölzbestand entlang der Grundstücksgrenzen muss aus Gründen des Artenschutzes (Lebensraum von Gehölzbrütern) und aus Gründen des Landschaftsbildes (Eingrünung des Geltungsbereichs) auf Dauer erhalten und insbesondere während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt werden; es dürfen weder Stamm-, noch Kronen- oder Wurzelschäden entstehen. Insbesondere dürfen im Wurzelbereich der Bäume keine Baumaßnahmen wie Parkplätze etc. durchgeführt werden, um eine Schädigung der Wurzeln zu vermeiden. Aus diesem Grund ist der Wurzelbereich (= Kronentraufe + 1,50 m nach außen) im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grünfläche auszuweisen. Dieser Grünstreifen darf weder befahren werden, noch dürfen Baumaschinen und -materialien auch nur kurzzeitig abgestellt bzw. gelagert werden.

Falls die Fläche in Vorbereitung für die Aufstellung des geplanten Bebauungsplans bereits gerodet wurde, muss die o.g. Genehmigung nachträglich beantragt

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).

Anders als Umweltbericht beschrieben, sollte auf eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung nicht verzichtet werden. Wie bereits in der Stellungnahme zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans von der Unteren Naturschutzbehörde angemerkt, ist auf der neu auszuweisenden Baufläche (Brachfläche) mit dem Vorkommen von geschützten Arten, insbesondere Reptilien wie Zauneidechse, Vögeln, Fledermäuse, etc., zu rechnen. Aus diesem Grund sollte im Bebauungsplanaufstellungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt werden. Andernfalls besteht keine Rechtssicherheit für die Bauherren.

Kompensation:

Als Eingriffsfläche zählt jede Gewerbegebietsfläche, auf welcher gem. Bebauungsplan eine Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Lagerflächen zulässig ist und für die somit ein Ausgleich erforderlich ist. Das bedeutet, dass bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen berücksichtigt werden muss, sondern jede Gewerbegebietsfläche, die nicht als Grünfläche festgesetzt und dargestellt ist. Die Ermittlung der Eingriffsflächen kann nicht ganz nachvollzogen werden. Bei einer Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches von 3.115 m² ist bei der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 bereits innerhalb der Baugrenzen eine Eingriffsfläche von 2.492 m² anzunehmen. In der vorgelegten Berechnung wurden dagegen lediglich 2.375 m² als künftig vollversiegelte Fläche angesetzt. Wenn ein Ausgleich lediglich für die überbaute Fläche innerhalb der zulässigen Baugrenzen vorgesehen wird, ist im Textteil des Bebauungsplanes festzusetzen, dass innerhalb des gesamten Geltungsbereiches dauerhaft maximal 2.492 m² Flächen überbaut werden dürfen und keine darüber hinaus gehende Vollversiegelung zulässig ist. Die Ausgleichsberechnung ist zu korrigieren und die entsprechend größere Ausgleichsfläche ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

In die Satzung ist die Herstellungsfrist der Ausgleichsfläche (innerhalb eines Jahres nach Beginn der Bauarbeiten im Geltungsbereich) aufzunehmen, um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erhalten.

Für die Ausgleichsfläche ist ein detailliertes Ausgleichskonzept vorzulegen, welches einen Plan mit exakter Abgrenzung der konkret benötigten Teilfläche von Flnr. 1702, Gmk. Allmannshofen, sowie Darstellung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet.

Folgende Maßnahmen sind zu konkretisieren bzw. anzupassen:

- Aushagerung (Anbau welcher zehrenden Feldfrucht über welchen Zeitraum? z.B. 2-jähriger Haferanbau)



- Verwendung welches Wildpflanzensaatguts? (zertifiziertes Regio-Saatgut der Herkunftsregion 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, z.B. Grundmischung von Saaten Zeller)
- Grünlandpflege:
 - o 2-3malige Mahd ab 15. Juni bis spätestens Ende September
 - o Aufkommende Neophyten (z.B. Drüsiges Springkraut, Kanadische Goldrute, Japanischer Staudenknöterich, Riesen-Bärenklau) sind mechanisch zu bekämpfen.
- Rohbodenherstellung und -pflege (Angabe der Flächengröße; Zeitangabe der Wiederherstellung, z.B. alle 3-5 Jahre)
- Seigen:
 - o Angabe einer maximalen Tiefe (z.B. 15 – 30 cm)
 - o Einmal jährliche Herbstmahd
 - o keine Befüllung der Seigen zulässig

Im Westen der vorgeschlagenen Ausgleichsfläche verläuft die B2. Um die Beeinträchtigungen der Kompensationsfläche durch den Straßenverkehr möglichst zu minimieren, ist die zum Ausgleich vorgesehene Teilfläche im Osten des Flurstücks anzulegen. Falls die Ausgleichsfläche entlang der gesamten Länge des Flurstücks geplant ist, ist diese auf einer Mindestbreite von 10 m anzulegen.

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 nach BayStrWG ist darzustellen.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 03.09.2021 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marquardt