

Markt Welden
Landkreis Augsburg

Bebauungsplan Nr. 36 „Haldenloh III“

Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing, Tel. 08233/7915-0

Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- Landratsamt Augsburg, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 04.06.2018, mit der Empfehlung die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen etc. zu streichen, keine Bedenken gegenüber der Ausweisung eines Gewerbegebiets am vorgesehenen Standort.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro für Landschaftsplanung Dr. Andreas Schuler, Bericht vom 16.08.2018, zur Beurteilung einer artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Fazit: Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten kann ausgeschlossen werden, Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt; weitere Prüfung oder Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich).
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 05.06.2018, zum Abstand der Bebauung zu angrenzenden Waldflächen.
- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 06.06.2018, mit Anmerkungen zur Grünordnung, zur Zufahrtssituation der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zur Beschattung und Entwässerung.
- BUND Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Weiden und Kreisgruppe Augsburg, Schreiben vom 08.06.2018 bzw. 25.06.2018, mit der Forderung einer artenschutzrechtlichen Prüfung innerhalb des überplanten Areals und Hinweisen zu Vorkommen bestimmter Arten in der Umgebung (Laubfrosch, Fledermaus).
- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.06.2018, mit Anmerkungen zu den Ausgleichsflächen sowie zur Ein- und Durchgrünung.

Schutzgut Fläche/Boden:

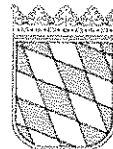
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 05.06.2018, mit einem Verweis auf das Ziel zur Minimierung des Flächenverbrauches.
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben, Schreiben vom 29.05.2018, zum sparsamen Umgang der Ausweisung von Bauland in bisher unbebauter landwirtschaftlicher Lage.

Schutzgut Wasser:

- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 23.05.2018, mit Hinweisen zur Wasserversorgung, zum Grundwasserschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung (DWA-M 153) sowie zu Oberflächenwasser und wild abfließendem Wasser (Hang- und Schichtenwasser).

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild:

- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.06.2018, mit Anmerkungen zu den Ausgleichsflächen sowie zur Ein- und Durchgrünung.



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg
Bismarckstr.62, 86391 Stadtbergen

Per E-Mail an:
j.grahammer@arnold-consult.de

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

Name
Martin Braun, Birgitt Wagenpfeil
Telefon
0821 480900; 0821 43002-167
Telefax
0821 43002-111
E-Mail
martin.braun@aelf-au.bayern.de
birgitt.wagenpfeil@aelf-au.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
gj vom 3.5.2018

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
4612.3-44-8

Augsburg
05.06.2018

**Vollzug der Baugesetze
Markt Welden
Bebauungsplan Nr. 36 „Haldenloh III“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o.g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen:

Forstliche Belange:

Aus forstlicher Sicht ist wegen der Windwurfgefahr ein Abstand von 40 Meter zwischen den angrenzenden Waldflächen und der geplanten Baugrenze einzuhalten. Im Osten könnte dafür der vorgesehene Grüngürtel flächenmäßig verringert werden.

Landwirtschaftliche Belange

Flächenverlust

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust von 4,8 ha Ackerfläche betroffen. Beim Flächenverbrauch sollte nicht nur das eigentliche Gewerbegebiet mit 2,16 ha berücksichtigt werden sondern auch die zusätzliche Verkehrsflächen sowie die Flächen für den internen und externen Ausgleich. Mit nachteiligen Auswirkungen auf den Pachtmarkt muss gerechnet werden.

Seite 1 von 2

Anmerkungen zur Begründung Schutzgüter Boden und Wasser Seite 23 f
Hier wird die dauerhafte Versiegelung mit den negativen Auswirkungen für die Versickerungsmöglichkeiten und den verstärkten Oberflächenwasserabfluss als Auswirkung mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Bei den Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter wird argumentiert, dass durch die Versiegelung der Boden bzw. das Wasser dauerhaft vor Pestizid- und Nährstoffeinträgen geschützt werden. Wir bitten die pauschal negative Darstellung landwirtschaftlicher Bodennutzung bei den Schutzgütern Boden und Wasser zu überarbeiten.

Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Braun, bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an Frau Wagenpfeil.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Birgitt Wagenpfeil

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Markt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit der Markt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt dem Markt.

1. Markt Welden	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 36 für das Gebiet „Haldenloh III“	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	<input type="checkbox"/> mit Umweltbericht
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 08.06.2018 (§ 4 BauGB)	
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
2. Träger öffentlicher Belange	
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben Dr.-Rothermel-Straße 12, 86381 Krumbach (Schwaben)	
Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.) A2-G 7512/A Herr Baurat Pfeiffer, Tel. 08282 92-207	
<input checked="" type="checkbox"/> 2.1 Keine Einwendungen	
<input type="checkbox"/> 2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen	
<input type="checkbox"/> 2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands	

<input type="checkbox"/> 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) Einwendungen
<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
<input checked="" type="checkbox"/> 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Mit der Planung besteht Einverständnis. Das Planungsgebiet ist im ILE Holzwinkel-Altenmünster beteiligt. Eigene Planungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 Haldenloh III nicht beeinträchtigt. Bei der Gestaltung der Gewerbefläche sollte auf einer möglichst kompakte und platzsparende Bauweise geachtet werden um den Landverbrauch zu minimieren.

Krumbach, 29.05.2018

gez. Manfred Pfeiffer
Baurat

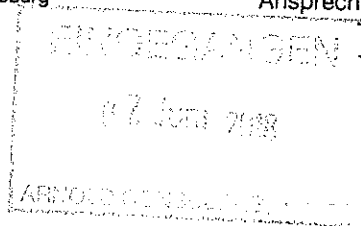
ALE Schwaben – Postfach 11 63 – 86369 Krumbach (Schwaben)
Per E-Mail info@arnold-consulte.de
Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing



**Geschäftsstelle
Augsburg – Aichach-Friedberg**

Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Augsburg
Pröllstraße 20 · 86157 Augsburg

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing



Ansprechpartner: Florian Wurzer
Telefon: 0821 50228-118
Telefax: 0821 50228-149
E-Mail: Florian.Wurzer@BayerischerBauernVerband.de
Datum: 06.06.2018

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
wu

Markt Welden

11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Haderloh III“

Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

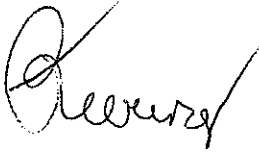
zu o. g. Planvorhaben teilen wir nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht folgende Einwände und Bedenken bestehen.

- Durch die Festsetzung der Grünordnung mit Sträuchern und Bäumen ergeben sich aus unserer Sicht im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes mehrere negative Auswirkungen. Als Erstes ist die Beschattung des östlich gelegenen Flurstücks Nr. 1813 der Gemarkung Welden zu nennen. Da diese Fläche bereits von drei Seiten mit Wald umschlossen ist, hat die Bepflanzung des Grundstreifens mit z.T. hochstämmigen Bäumen negative Auswirkungen auf die Zufahrt zum Grundstück und auch über den Weg hinweg. Dies kann durch einen ausreichenden Abstand zum Feldweg vermieden werden. Hier bitten wir während der Ausführungsplanung nochmals Kontakt mit BBV Ortsverband aufzunehmen.
- Zweitens muss die Zufahrt zu anliegenden Waldgrundstücken im Norden und im Süden weiterhin gewährleistet sein. Dies ist ebenfalls dadurch zu erreichen, dass bei der Bepflanzung zu den Grünwegen hin ein ausreichender Abstand gewahrt bleibt und keine hochwachsenden Arten verwendet werden. Dies dient der Sicherstellung, dass Erntemaschinen problemlos zu den Nutzflächen fahren können ohne dass sowohl die Maschinen als auch der Bewuchs geschädigt wird.
- Insgesamt ergibt sich durch diese Beschattung der Abgrenzung der Fläche eine verkehrswertliche Minderung, da nun nicht mehr ergänzende Effekte mit dem jetzt zu bebauenden Feldstück entstehen.

.../2

- Die Entwässerung des Plangebietes muss so sichergestellt werden, dass bei Starkregenereignissen ein Abfluss in nahegelegene land- und forstwirtschaftliche Grundstücke vermieden wird.

Mit freundlichem Gruß

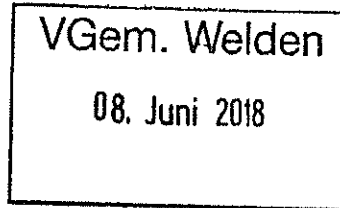
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Florian Wurzer', written in a cursive style.

Florian Wurzer, Fachberater

BUND Naturschutz
Ortsgruppe Welden
Talstr. 2, 86465 Welden

Welden, den 08.06.2018

An die
Arnold Consult GmbH
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing



Stellungnahme

zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Welden, Landkreis Augsburg und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Haldenloh III“, Markt Welden, Lkr. A im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Naturschutz bedankt sich für die Zusendung der Planunterlagen.

Die Kreisgruppe Augsburg und die Ortsgruppe Welden im BUND Naturschutz fordern für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes eine

Artenschutzrechtliche Prüfung.

In einer 1. Stufe sollte eine **Potential-Analyse** noch in diesem Jahr erstellt werden durch sorgfältige Auswertung aller bereits vorhandenen Artenschutz relevanten Daten und in einer 2. Stufe würde dann ggf. der **tatsächliche, aktuelle Artenbestand** erfasst im Rahmen der eigentlichen Artenschutzrechtlichen Prüfung in der Vegetationsperiode des kommenden Jahres von April bis Juli 2019.

Begründung für die Artenschutzrechtliche Prüfung:

1. **Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet und geschützten Biotopen**

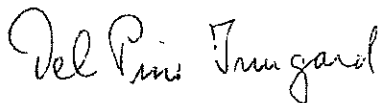
Das geplante Gewerbegebiet ist unmittelbar umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ und grenzt an die gesetzlich geschützte Biotope Nr. 7530-0092-006 und 7530-0092-007.

2. Das Gewerbegebiet ist auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geplant, deren landesweit kontinuierlicher Rückgang einen fortschreitenden **Lebensraumverlust für Tierarten in der freien Flur** bedeutet. Als Beispiel sei die dramatische Situation der Feldlerche angeführt: sie steht wegen ihres rapiden Rückgangs Europa weit auf der Warnliste der vom Aussterben bedrohten Vogelarten lt. Umweltbericht der EU Kommission. Wir teilen also nicht die Ansicht der Planer, dass zum Erhalt dieser Arten in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich sind.

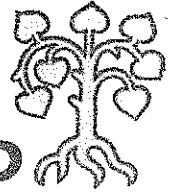
3. Informationen aus Beobachtungen, die der BUND Naturschutz Ortsgruppe vorliegen: In den vergangenen Jahren haben Mitglieder der BUND Ortsgruppe und Grundstückseigentümer im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes ein breites Spektrum an Vogelarten beobachtet, für die eine aktuelle Brutvogelkartierung erforderlich ist. Auch Fledermaus-Vorkommen wurden der BUND Ortsgruppe gemeldet. Da das geplante Gewerbegebiet zwischen den Amphibien-Lebensräumen auf Fl.Nr. 1791 am Rand des bestehenden Gewerbegebietes und dem Gelbbauchunken-Biotop in den ehemaligen Lehmgruben liegt, kommt diesem Bereich eine große Bedeutung zu bei der Vernetzung der beiden benachbarten Amphibien-Lebensräume und dem Austausch der Amphibien-Populationen z.B. beim Laubfrosch, der bayernweit im Rückgang begriffen ist und auf der Roten Liste der vom Aussterben bedrohten Tierarten steht und zwar in Gefährdungsstufe 2, das bedeutet „stark gefährdet“.

Auf Grund von Störungen bei dem Versenden von E-Mails erhalten Sie die mit der BUND Kreisgruppe Augsburg abgestimmte Fassung der Stellungnahme termingerecht zunächst von der BUND Ortsgruppe Welden und erst in der kommenden Woche auch von der BUND Kreisgruppe Augsburg.

Mit freundlichen Grüßen



DelPino Irmgard, Vorsitzende der BUND Ortsgruppe Welden
auch im Auftrag der BUND Kreisgruppe Augsburg



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

Kreisgruppe Augsburg
Heilig Kreuzstraße 6
86152 Augsburg
1. Vorsitzender
Johannes Enzler
Tel.: 0821/37695
Fax: 0821/514787
E-Mail:
bn_kg_augsburg@augustakom.net
www.augsburg.bund-naturschutz.de

BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Augsburg, Hl. Kreuz Str. 6, 86152 Augsburg

An die
Arnold Consult GmbH
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

Augsburg, 25.06.2018

BUND Naturschutz Ortsgruppe Welden , Talstr. 2, 86465 Welden
Stellungnahme
zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, Markt Welden, Landkreis
Augsburg und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Haldenloh
III“, Markt Welden, Lkr. A

im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
der BUND Naturschutz bedankt sich für die Zusendung der
Planunterlagen.

Die Kreisgruppe Augsburg und die Ortsgruppe Welden im BUND
Naturschutz fordern für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes
eine

Artenschutzrechtliche Prüfung.

In einer 1. Stufe sollte eine **Potential-Analyse** noch in diesem Jahr
erstellt werden durch sorgfältige Auswertung aller bereits vorhandenen
Artenschutz relevanten Daten und in einer 2. Stufe würde dann ggf. der
tatsächliche, aktuelle Artenbestand erfasst im Rahmen der eigentlichen
Artenschutzrechtlichen Prüfung in der Vegetationsperiode des
kommenden Jahres von April bis Juli 2019.

Begründung für die Artenschutzrechtliche Prüfung:

1. **Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet und geschützten Biotopen**

Das geplante Gewerbegebiet ist unmittelbar umgeben vom
Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ und

grenzt an die gesetzlich geschützte Biotope Nr. 7530-0092-006 und 7530-0092-007.

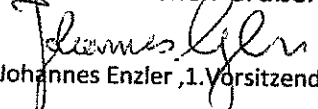
2. Das Gewerbegebiet ist auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken geplant, deren landesweit kontinuierlicher Rückgang einen fortschreitenden **Lebensraumverlust für Tierarten in der freien Flur** bedeutet. Als Beispiel sei die dramatische Situation der Feldlerche angeführt: sie steht wegen ihres rapiden Rückgangs Europa weit auf der Warnliste der vom Aussterben bedrohten Vogelarten lt. Umweltbericht der EU Kommission. Wir teilen also nicht die Ansicht der Planer, dass zum Erhalt dieser Arten in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich sind.

3. Informationen aus Beobachtungen, die der BUND Naturschutz Ortsgruppe vorliegen:

In den vergangenen Jahren haben Mitglieder der BUND Ortsgruppe und Grundstückseigentümer im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes ein **breites Spektrum an Vogelarten** beobachtet, für die eine aktuelle Brutvogelkartierung erforderlich ist. Auch **Fledermaus-Vorkommen** wurden der BUND Ortsgruppe gemeldet. Da das geplante Gewerbegebiet zwischen den Amphibien-Lebensräumen auf Fl.Nr. 1791 am Rand des bestehenden Gewerbegebietes und dem Gelbbauchunken-Biotop in den ehemaligen Lehmgruben liegt, kommt diesem Bereich eine große Bedeutung zu bei der Vernetzung der beiden benachbarten Amphibien-Lebensräume und dem **Austausch der Amphibien-Populationen z.B. beim Laubfrosch**, der bayernweit im Rückgang begriffen ist und auf der Roten Liste der vom Aussterben bedrohten Tierarten steht und zwar in Gefährdungsstufe 2, das bedeutet **„stark gefährdet“**.

Auf Grund von Störungen bei dem Versenden von E-Mails erhalten Sie die mit der BUND Kreisgruppe Augsburg abgestimmte Fassung der Stellungnahme termingerecht zunächst von der BUND Ortsgruppe Weiden und erst in der kommenden Woche auch von der BUND Kreisgruppe Augsburg.

Mit freundlichen Grüßen


Johannes Enzler, 1. Vorsitzender



Landratsamt Augsburg | Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
Tel.: (0821) 3102-0
E-Mail: info@lra-a.bayern.de
Internet: www.landkreis-augsburg.de

Mail: j.grahammer@arnold-consult.de
Arnold Consult AG
Bahnhofstr. 141
86438 Kissing

Aktenzeichen: 501-610-18
Sachbearbeiter/in: Claudia Marquardt
Zimmer: 304
Tel.: (0821) 3102-2785
Fax: (0821) 3102-1785
E-Mail: Claudia.Marquardt@lra-a.bayern.de

Ihr Schreiben vom: 04.05.2018
Ihr Zeichen:

Datum: 07.06.2018

**Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Haldenloh III“ des Marktes Welden;
Frühzeitige Beteiligung der Behörden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlage: Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 04.06.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen:

Der Begriff „reine Lagerplätze ohne zugehörigen Gewerbebetrieb“ in Ziffer 3 des Textteils ist nicht rechtsklar (evtl. „ohne zugehöriges Betriebsgebäude auf dem Baugrundstück“? Oder Formulierung in Anlehnung an Ziffer 4.2 der Begründung).

Der Begriff „Traufseite“ im Zusammenhang der Festsetzung der Höhenlage in Ziffer 7.1 des Textteils ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Hinzu kommt, daß auch Flachdachgebäude zugelassen werden.

Zu Ziffer 7.2 des Textteils regen wir an auch festzusetzen, ob – und wenn je wieviel – Photovoltaikanlagen etc die festgesetzte Gebäudeoberkante überschreiten dürfen.

In Ziffer 8.1 des Textteils werden einige Dachformen als zulässig und „Tonnendächer“ ausdrücklich als unzulässig festgesetzt, sodaß die Zulässigkeit/Unzulässigkeit weiterer Dachformen (z.B. Zelt-, Walmdächer etc) nicht rechtsklar ist. Dies sollte noch überarbeitet werden.

In Ziffer 9.1 des Textteils sollte anstelle des Begriffs „öffentlicher Straßenraum“ der in der Planzeichnung verwendete Begriff „öffentliche Verkehrsfläche“ verwendet werden.

Bankverbindung
Kreissparkasse Augsburg
BLZ 720 501 01 | Kto 48 04

IBAN DE29 7205 0101 0000 0048 04
SWIFT-BIC BYLADEM1AUG

Seite 1



Sprechzeiten
Mo. bis Fr. 7:30 - 12:30 Uhr
Do. 14:00 - 17:30 Uhr
oder nach Vereinbarung

Ziffer 10.1 des Textteils enthält keine über die gemeindliche Stellplatzsatzung bzw über die BayBO hinausgehende Regelung und kann daher entfallen bzw durch einen Verweis auf die Stellplatzsatzung ersetzt werden.

Wir gehen davon aus, daß Ziffer 13 des Textteils bis zur öffentlichen Auslegung entsprechend ausgeführt wird.

In Ziffer 14.2 des Textteils sollte rechtsklar formuliert werden, daß sich diese Fensterflächen nur auf die Eingangszone beziehen, ansonsten würden sich die Ziffern 14.1 und 14.2 widersprechen. Unabhängig hiervon erscheint der Begriff „Eingangszone“ nicht rechtsklar (welchen Fassadenteile gehören wie weit zur Eingangszone?). Zusätzlich regen wir an, eine rechtsklare Festsetzung zur Zulässigkeit bzw Unzulässigkeit von freistehenden Werbeanlagen aufzunehmen,

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren folgendes mit:

Aus wasserrechtlicher Sicht sind keine weitergehenden Ergänzungen oder Anmerkungen zur o.g. Bauleitplanung veranlasst.

Diese Äußerung ergeht unbeschadet der noch ausstehenden Äußerung des Wasserwirtschaftsamtes im Bauleitplanverfahren.

Nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich Einverständnis. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft ausreichend zu kompensieren und eine qualifizierte Eingrünung zu gewährleisten, sind jedoch noch folgende Punkte einzuarbeiten bzw. zu überarbeiten:

1) Ausgleich / Ausgleichsfläche

- Mit der Eingriffsbilanzierung besteht Einverständnis.
- Die Festsetzung der internen Ausgleichsflächen wird kritisch gesehen. Sie liegen nahe am Wald und werden dadurch zum Teil stark beschattet, was die Aufwertbarkeit stark einschränkt. Zudem ist zu befürchten, dass die streifenartigen Flächen als „Hundeklo“ dienen und von den Gewerbebetrieben als Lagerflächen benutzt werden. Die Flächen können nur dann als Ausgleichsflächen anerkannt werden, wenn folgende Punkte in die Unterlagen eingearbeitet werden:
 - Das Gehölz südlich des Geltungsbereichs hat sich schon auf die FlNr. 1812 ausgedehnt. Ein circa 5 m breiter Gehölzstreifen ist hier vorhanden. Dieser kann nicht als Ausgleichsfläche ausgewiesen werden! Hier ist die Ausgleichsfläche zurückzunehmen.
 - Die Ausgleichsfläche ist im Plan zu vermaßen.
 - Entlang der südöstlichen Grenze sind parallel zum Weg Hochstamm-Pflanzungen vorzusehen (Vogel-Kirsche, Wild-Apfel) und in Karte und Text festzulegen.
 - Die Ausgleichsflächen sind sichtbar abzugrenzen, damit beim Bau der Gewerbe-Betriebe die Grenzen offenkundig sind und eingehalten werden.
 - Auf den Ausgleichsflächen ist folgende Ansaat vorzunehmen: Regio-Saatgut von Rieger-Hofmann (oder gleichwertig), Mischung 01 Blumenwiese.
 - Die artenreichen Wiesen sind zweischürig ab 15.06. ohne Düngung zu mähen; das Mähgut ist abzufahren. Ein jährlich wechselnder Brache-Anteil von 20% ist einzuhalten (Deckung für Niederwild, Sicherung von Entwicklungsstadien der Insektenwelt).
- Die externe Ausgleichsfläche ist bis zur nächsten Beteiligung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind hinreichend zu beschreiben. Sollte sich die externe Ausgleichsfläche nicht im Eigentum des Marktes Welden befinden, ist ein Grundbucheintrag in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig.

2) Eingrünung / Durchgrünung

- In den textlichen Festsetzungen zur Begrünung ist niederzuschreiben, dass mit der Einreichung des Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist. Nur so kann ein ordentliches Ortsbild im Gewerbegebiet sichergestellt werden.
- Es sollte dringend festgelegt werden, dass zur Erschließungsstraße hin ein schmaler Begrünungsstreifen angelegt werden muss, der sich außerhalb der Einzäung befindet. Zudem sollte die Breite und Anzahl der Zufahrten beschränkt werden, damit eine Begrünung möglich ist.
- Der schmale Pflanzstreifen mit den Bäumen entlang der Erschließungsstraße sollte insektenfreundlich angelegt und gepflegt werden (gleiche Ansaat und Pflege wie Ausgleichsfläche)

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 04.06.2018 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marquardt

Arnold Consult AG | Grahammer, Jürgen

Von: Marquardt, Claudia <Claudia.Marquardt@lra-a.bayern.de>
Gesendet: Donnerstag, 7. Juni 2018 16:02
An: Arnold Consult AG | Grahammer, Jürgen
Betreff: WG: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Haldenloh III" des Marktes Welden; Beteiligung der Behörden im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu der heute übersandten Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanverfahren erhalten Sie u.st. noch die Äußerung des Kreisbrandrates.

Mit freundlichen Grüßen
Claudia Marquardt

Landratsamt Augsburg
Claudia Marquardt
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg



Claudia.Marquardt@lra-a.bayern.de | www.landkreis-augsburg.de
Tel: (0821) 3102-2785 | Fax: (0821) 3102-1785

Von: Zinsmeister, Alfred
Gesendet: Donnerstag, 7. Juni 2018 15:45
An: Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-a.bayern.de>
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Haldenloh III" des Marktes Welden; Beteiligung der Behörden im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Landratsamt Augsburg
Fachbereich 55
Az.: 55.6-I-059-18

Über
FBL'in 55

an den
Fachbereich 50
im Hause

Immissionsschutz;

Stellungnahme im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haldenloh III“ des Marktes Welden
(Fassung vom 17.04.2018)

Zur Zuleitung des Fachbereiches 50 vom 04.05.2018, Az.: Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Haldenloh III“ möchte der Markt Welden auf einer Fläche von ca. 4,35 ha eine ca. 2,75 ha große gewerbliche Baufläche schaffen. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan mit der 11. Änderung geändert. Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Marktes Welden und wird als Grünfläche genutzt.

Der Geltungsbereich wird im Nordosten und Süden durch das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ begrenzt. Im Osten folgt an landwirtschaftliche Ackernutzung ebenfalls das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ und im Westen liegen Gewerbebauflächen.

Sollte auf der Flurnr. 702, die sich südlich vom Plangebiet befindet, ein Wohnhaus genehmigt sein, sind zum einen die Lärmemissionen, die von dem neuen Gewerbegebiet ausgehen und zum anderen die Lärmimmissionen durch die bereits vorhandenen Gewebeflächen, die auf das Wohnhaus einwirken, zu beachten. Es sollte hierzu eine differenzierte schalltechnische Betrachtung im nächsten Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt werden. Ist kein Wohnhaus vorhanden sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine weiteren Anforderungen nötig.

Außerdem wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht empfohlen, die im Textteil unter Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen etc. zu streichen. Da eine Betriebsleiterwohnung oder ähnliches, in der schutzbedürftige Wohnräume vorhanden sind immer zu einer Einschränkung der zukünftig umliegenden Gewerbebetriebe führen.

Aus fachtechnischer Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplan „Haldenloh III“ keine Bedenken, da die Ausweisung eines Gewerbegebiets auf den geplanten Flächen grundsätzlich möglich ist.

Augsburg, den 04.06.2018

Asam
B.Eng. (FH)



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

info@arnold-consult.de

Ihre Nachricht

Unser Zeichen
3-4622-A-12205/2018

Bearbeitung +49 (906) 7009-145
Dr. Kurt Nunn
Kurt.Nunn@wwa-don.bayern.de

Datum
23.05.2018

**Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB - Bebauungsplan Nr. 36
"Haldenloh III", Markt Weiden und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst 4,35 ha.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet vorgesehen.

Das Baugebiet ist nicht bebaut.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.



2 Wasserwirtschaftliche Würdigung

2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

2.1.1 *Wasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung wird durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.

2.1.2 *Löschwasserversorgung*

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

2.1.3 *Trinkwasserschutzgebiete*

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

2.1.4 *Grundwasser*

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

2.1.5 *Altlasten und vorsorgender Bodenschutz*

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt 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.

2.1.6 *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

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

2.2 Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

2.2.1 *Verschmutztes Niederschlagswasser*

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).

Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z. B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o. Ä.). Wir empfehlen, hierzu die Abt. Umweltschutz des Landratsamtes zu hören

2.3 Oberirdische Gewässer

2.3.1 *Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser*

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

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.

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.

2.4 Sonstige Hinweise

Zu Nr. 11.2 und 11.3 des Satzungsentwurfes sind unsere Hinweise unter Nr. 2.2 zu beachten.

3 Zusammenfassung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Nunn
Oberregierungsrat

Verteiler:
Landratsamt Augsburg mit der Bitte um Kenntnisnahme.