



Landratsamt Günzburg  
Dienstgebäude:

An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg  
Telefon (0 82 21) 95-0, Telefax (0 82 21) 95-240  
LandkreisBürgerBüro (0 82 21) 95-999

Bitte nutzen Sie die  
Möglichkeit einer  
Terminvereinbarung!

Landratsamt Günzburg  
Dienststelle Krumbach:

Kreishaus, Robert-Steiger-Str. 5, 86381 Krumbach  
Telefon (0 82 82) 88 94-0, Telefax (0 82 82) 88 94-

Sprechtage:

Montag bis Freitag 7.30 – 12.30 Uhr  
Donnerstag zusätzlich 14.00 - 18.00 Uhr

LANDRATSAMT GÜNZBURG · Postfach 1362 · 89303 Günzburg

Per e-Post

verkehrsrecht.vgem@thannhausen.de

Verwaltungsgemeinschaft Thannhausen  
Verkehrswesen/Baurecht  
Edmund-Zimmermann-Str. 3  
86470 Thannhausen



LANDKREIS GÜNZBURG

### **Günzburg, 27.07.2017, Az. 6102**

Bauwesen / Bauleitplanung, Herr Fink, Krankenhausstraße 36, 89312 Günzburg  
Telefon: 08221/95-320, Telefax: 08221/95-370, E-Mail: r.fink@landkreis-guenzburg.de

#### **Bauplanungsrecht;**

**Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange  
an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Hagenried am Brühl"  
durch den Markt Münsterhausen**

**- Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -**

Zum Schreiben von Becker Architekt BDB Burgau vom 03.06.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Günzburg bedankt sich für die Beteiligung am Bauleitplanverfahren und nimmt zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Hagenried - Am Brühl" in der Fassung vom 05.12.2016 wie folgt Stellung:

#### ***Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:***

Der vorliegende Bebauungsplan ist derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Münsterhausen, der im fraglichen Bereich landwirtschaftliche Flächen vorsieht, entwickelt. Enthalten ist das Wohngebiet jedoch in der im Parallelverfahren anhängigen Flächennutzungsplanänderung. Nach Abschluss dieses Änderungsverfahrens ist der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Dies ist in die Begründung nachzutragen.

[www.landkreis-guenzburg.de](http://www.landkreis-guenzburg.de)  
[www.familie.landkreis-guenzburg.de](http://www.familie.landkreis-guenzburg.de)

**Ortsplanung:**

Aus ortsplanerischer Sicht besteht mit dem geplanten Wohngebiet grundsätzlich Einverständnis. In der Begründung ist jedoch noch nachzuweisen, dass derzeit keine innerörtlichen Flächen für Bauwillige zur Verfügung stehen. Von großer Bedeutung ist auch, dass die mit der Planung geschaffenen Bauplätze demnächst tatsächlich bebaut und nicht möglicherweise zurückgehalten werden. Dies kann durch Übernahme der Flächen durch die Gemeinde und Abgabe mit Bauzwang sichergestellt werden oder mittels entsprechender vertraglicher Vereinbarungen.

Einzelheiten

Aus städtebaulichen Gründen wird vorgeschlagen, im geplanten Wohngebiet die zulässige Firstrichtung festzusetzen, zumindest die Hauptfirstrichtung.

Der Widerspruch zwischen Nr. 10 der Satzung (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) und der Planzeichnung (nur Verkehrsflächen) ist auszuräumen.

Nr. 4.11 der Satzung ist zu unbestimmt abgefasst (Niederschlagwasser „soll“ über geeignete Einrichtungen auf dem eigenen Grundstück versickert werden).

Nr. 4.13 der Satzung besitzt keinen Festsetzungscharakter. Die Passage ist deshalb unter Hinweis aufzuführen.

Der Planung ist noch ein Umweltbericht beizufügen (vgl. Nr. 10 der Begründung).

**Wasserrecht:**

Aus Sicht der Unteren Wasserrechtsbehörde ist zum o.g. Plan zu bemerken:

1. Berührte **Wasserschutzgebiete**: keine
2. Berührte konkrete Planungen nach dem **Wassersicherungsgesetz**: keine
3. Berührte **Überschwemmungsgebiete**: keine
4. Bekannte **Altlasten** (Altablagerungen und Altstandorte): keine

Neuere Erkenntnisse bei anderen Bauvorhaben im Mindeltal haben gezeigt, dass im Landkreis Günzburg die **Böden vielerorts mit Arsen geogen vorbelastet** sind. Um insb. Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollte **bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens** eine Überprüfung durch ein Fachbüro erfolgen (vgl. Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden des Bayer. Landesamtes für Umweltschutz [http://www.lfu.bayern.de/boden/geogene\\_belastungen/arsen\\_geogen/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/boden/geogene_belastungen/arsen_geogen/index.htm)). Ggf. Kann das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hierzu Hilfeleistung geben.

Falls die Problematik bestätigt wird, sollte möglichst frühzeitig ein Konzept zur Vermeidung von Aushub, notfalls zur Verwertung solcher Böden erstellt werden oder aber auf die Bebauung verzichtet werden.

## 5. Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen:

Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Niederschlagswasser ist soweit möglich zu versickern. Der flächenhaften Versickerung ist Vorrang vor einer punktuellen Versickerung zu geben. Diese Forderungen stützen sich auf § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) und § 5 Abs. 1 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - . Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung gefördert, sondern auch ein aktiver Beitrag zum überragend wichtigen Hochwasserrückhalt geleistet. Nach Artikel 44 BayWG gilt:

"Zur Minderung von Hochwasser- und Dürregefahren sollen Staat und Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben auf

1. Erhalt und Wiederherstellung der Versickerungsfähigkeit der Böden,
2. dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser,
3. Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und Wasserspeicherung

hinwirken."

Für Staat und Gemeinden stellt eine Soll-Vorschrift in der Regel ein "Muss" dar. Deshalb ist das Gebot einer Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in der Regel zwingend festzusetzen, soweit dies im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse möglich bzw. nicht aus Gründen des Grundwasserschutzes unmöglich ist. Hierzu müssen allerdings im Vorfeld noch Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen, soweit nicht z. B. von Nachbargrundstücken entsprechende Erkenntnisse vorliegen.

Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Als Hinweis sollte aufgenommen werden, dass unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden sind.

## 6. Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB):

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind insofern zu ergänzen.

### **Naturschutz und Landschaftspflege:**

Die Marktgemeinde Münsterhausen beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand von Hagenried eine Fläche für weitere kleine Wohnbaufläche – 4 Bauplätze - auszuweisen. Hierzu fand bereits im Dezember 2016 ein Scopingtermin beim Landratsamt Günzburg statt.

Wie bereits bei dem Scopingtermin von Seiten des Naturschutzes dargelegt wurde, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante kleine weitere Wohnbaufläche für den örtlichen Bedarf. Derzeit ist gemäß der vorliegenden Planung nur eine zu bepflanzende private Grünfläche auf der Ostseite des Gebietes vorgesehen. Je Baugrundstück sind außerhalb der nicht überbauten Flächen zwei weitere Bäume zu pflanzen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist konkret festzulegen, dass die Bäume entlang der Straße auf der Westseite bzw. entlang der südlichen Grenze des neuen Baugebietes (bei den entsprechenden Bauplätzen) zu pflanzen sind. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Plan (Symbol und Legende mit Erläuterung) aufzunehmen. Neben der Festsetzung, das Zaunsockel zur Vermeidung von tierökologischen Barrieren nicht zulässig sind, sollte zumindest ein Hinweis aufgenommen werden, dass bei der Beleuchtung tier-

ökologische Aspekte zu beachten sind. Es sind insektenfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Auf eine Abblendung, d.h. keine Abstrahlung in die freie Landschaft, ist gleichfalls zu achten.

### ***Immissionsschutz:***

Gegen die oben genannte Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus immissionschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

### ***Abwehrender Brandschutz:***

Zur Erstellung des Bebauungsplanes Am Brühl in Hagenried, bestehen seitens des abwehrenden Brandschutzes folgende Anmerkungen:

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Für Rückfragen steht der Kreisbrandrat gerne zur Verfügung.

### ***Auto und Verkehr:***

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine verkehrsfachlichen Einwendungen.

### **Redaktionelle Änderungen**

In Nr. 4.2 der Satzung ist bei den hier aufgeführten Ausnahmen § 4 (3) BauNVO und nicht § 4 (2) anzugeben.

Nr. 4.8 der Satzung „Anzahl der Wohneinheiten“ bedarf der Ergänzung. Vorgeschlagen wird: „Es sind nur bis zu zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig“.

Die in der Legende der Planzeichnung enthaltenen Planzeichen sind durchgehend zu nummerieren.

In der Legende der Zeichnung ist die Überschrift der Planzeichen für Festsetzungen zu ergänzen: „Legende für Festsetzungen“.

In der Zeichenerklärung der Planzeichnung ist beim Planzeichen „Geschossflächenzahl“ wie in der Satzung 0,3 anzugeben.

In der Legende der Planzeichnung ist beim Planzeichen „Zahl der Vollgeschosse“ der Zusatz „als Mindest- und Höchstmaß“ zu streichen.

In der Planzeichnung ist die Verkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie zu versehen und das Planzeichen in der Legende zu erklären (Planzeichen Nr. 6.2 der Planzeichenverordnung).

In der Planzeichnung und in der Legende ist das Planzeichen „nur Einzelhäuser zulässig“ entsprechend der Planzeichenverordnung mit einem Dreieck zu versehen (Planzeichen Nr. 3.1.1 der Planzeichenverordnung).

In der Nutzungsschablone der Planzeichnung ist das Kurzzeichen für das Planzeichen „Satteldach“ wie in der Legende mit Großbuchstaben zu schreiben „SD“.

Das in der Planzeichnung verwendete Planzeichen „Nutzungsschablone“ ist in der Legende der Planzeichnung zu erklären.

Der Markt Münsterhausen und Planfertiger Becker erhalten einen Abdruck dieses Schreibens per e-Post zur Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

< gez.>

F i n k