

Landratsamt Neu-Ulm · Kantstraße 8 · 89231 Neu-Ulm

Gemeinde Elchingen
Pfarrgäßle 2
89275 Elchingen



Bauordnung und Bauleitplanung

Bearbeiter: Herr März
Zimmer: 226
Telefon: 07 31 / 70 40 - 31200
Telefax: 07 31 / 70 40 - 33999
E-Mail: roland.maerz@lra.neu-ulm.de

Unser Zeichen: 31 – 6102.5
Datum: 05.08.2021

Vollzug des Baugesetzbuches; Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Unterechingen“ der Gemeinde Elchingen mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans
Mail Gemeinde Elchingen vom 25.06.2021

Zu o.g. Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung bezogen:

I.) Naturschutz und Landschaftspflege:

Zeichnung und Festsetzungen:

- a) Laut Planzeichnung und Text (Begründung Ziffer 6.3) ist geplant, auf der östlichen Straßenseite den von Süden kommenden Fußweg nach Norden hin bis zum Feuerwehrgerätehaus zu verlängern. Es wird gebeten, die Notwendigkeit dieser Maßnahme zu überprüfen. In diesem Grünstreifen stehen nämlich 2 gesunde Laubbäume, die zu erhalten sind. Diese Gehölze sind daher im Plan lagegenau darzustellen und als „zu erhalten“ festzusetzen. Der Fußweg ist – unter Schonung der Wurzelbereiche – um die Bäume herum zu führen.
- b) Da nur vier Bäume zur Neuanpflanzung vorgesehen sind, erscheint es überflüssig, unter Ziffer 1.5.1.1 der Satzung eine Auswahl zwischen Bäumen unterschiedlicher Wuchsklassen zu ermöglichen, und anstelle einer Auswahlliste könnte die Baumart bereits konkret festgelegt werden.
Es wird gebeten, die Realisierbarkeit der bisher am östlichen Rand dargestellten Einzelbaumpflanzungen zu überprüfen, da die Baumstandorte so gewählt wurden, dass die Stämme durch Unachtsamkeit beim Einparken beschädigt werden können oder beim Öffnen der Autotüren hinderlich sein können. Hier sollten Vorrichtungen zum Schutz der Bäume an den Beeten eingeplant werden.
- c) Wie im Umweltbericht mehrfach erwähnt (z.B. unter Ziffer 5.4), sollte für Flachdächer aus kleinklimatischen und ökologischen Gründen eine Dachbegrünung verbindlich vorgeschrieben werden. Da es sich hierbei um eine Minimierungsmaßnahme handelt, die die Anwendung eines niedrigen Faktors bei der Berechnung des erforderlichen Ausgleichs rechtfertigen soll, ist die Satzung entsprechend zu ergänzen. Ansonsten wäre der Faktor 0.4 bei der



Berechnung anzuwenden, woraus sich eine größere Ausgleichsfläche ergeben würde. Die zusätzliche Installation von Photovoltaik-Elementen ist trotz einer Dachbegrünung möglich.

- d) Im Hinblick auf eine harmonische Gestaltung des Ortsbildes wird angeregt, auch auf der Südseite des Feuerwehrgrundstücks eine randliche Eingrünung einzuplanen. Hierzu wäre ggfs. der Geltungsbereich zu erweitern (was keine Auswirkungen auf den Ausgleichsbedarf hätte).
- e) Des Weiteren wird angeregt, unter Ziffer 2.2. festzusetzen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist.

Begründung:

Der Geltungsbereich umfasst an der Westseite auch Teile des Straßengrundstücks Fl.Nr.35/8. Dieses Grundstück fehlt in der Beschreibung des Geltungsbereichs unter Kap. 3. Auf S. 3 (Ende Kap. 4) werden geplante Einzelbaumpflanzungen „nördlich des Baukörpers“ erwähnt. Diese sind in der Zeichnung jedoch nicht vorhanden. Text und/oder Zeichnung sollten daher überprüft werden.

In Kapitel 6.3. angeführten Himmelsrichtungen sollten überprüft werden.

Umweltbericht:

Die Aussage unter Ziffer 5.6, dass es durch die geplante Bebauung zu keiner nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes kommt, kann nicht mitgetragen werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird hiesigen Erachtens im betreffenden Bereich durch den geometrisch geformten, auffälligen Baukörper in Hanglage, für den zudem auf der West- und Südseite keinerlei Eingrünung vorgesehen ist, deutlich und dauerhaft - und im Vergleich zur bisherigen Nutzung auch nachteilig - verändert.

Berechnung Eingriff und Ausgleich:

Der bisher als Grasweg bestehende Feldweg Fl. Nr. 1488, der im Zuge der Planung befestigt und versiegelt werden soll, ist ebenfalls als Eingriffsfläche zu werten und mit zu bilanzieren. Die Berechnung des erforderlichen Ausgleichs ist daher zu überarbeiten.



März

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Krumbach (Schwaben)-Mindelheim



AELF-KM • Jahnstraße 4 • 86381 Krumbach (Schwaben)

E-Mail
Gemeinde Elchingen
Fachbereich 3 - Bauverwaltung
Pfarrgäßle 2
89275 Elchingen



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Az. 3-610/54

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-KM-L2.2-4612-15-3-5

Name
Reinhard Frank

Telefon
08282 9007-1523

Krumbach (Schwaben), 04.08.2021

**Az. 3-610/54 Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrrä-
tehaus Unterechingen", Gemeinde Elchingen
frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Planung nimmt das AELF Krumbach (Schwaben) – Mindelheim wie folgt Stellung:

Bei der überplanten Fläche handelt es sich lt. Bodenschätzung überwie-
gend um hochwertige Grünlandflächen mit überdurchschnittlicher Bonität.
Für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollten grundsätz-
lich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbehalten bleiben und nur
im unbedingt notwendigen Umfang für außerlandwirtschaftliche Zwecke
beansprucht werden.

Der Vorhabenstandort wird gemeinsam mit der benachbarten Fl. Nr. 1485
als Dauergrünland bewirtschaftet. Die Durchführung des Vorhabens führt
damit zu einer Verschlechterung der Agrarstruktur.

Auftretende landwirtschaftliche Immissionsbelastungen (Geruch, Lärm,
Staub) sind zu dulden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Reinhard Frank

Seite 1 von 1

Gemeinde Elchingen
Fachbereich 3 - Bauverwaltung
Herrn Martin Kramer
Pfarrgäße 2
89275 Elchingen



Datum 13.07.2021

Telefon 0711 2175-1311

Unser Zeichen 4841:053

Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus Unterelchingen" mit paralleler 8. Änderung des Flächennutzungsplanes - frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGBIhr

Sehr geehrter Herr Kramer,

vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Feuerwehrgerätehaus Unterelchingen". Der Bebauungsplan liegt direkt an der südlichen Grenze des festgesetzten Wasserschutzgebiets Unterelchingen. Auf der Grundlage des hydrogeologischen Abschlussgutachtens zur Neuabgrenzung des Wasserschutzgebiets Donauried-Hürbe für die Fassungen des Zweckverbands Landeswasserversorgung im württembergischen Donauried des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vom 09.03.2007 wurde auch der bayerische Teil des Einzugsgebiets in Unterelchingen bearbeitet. Das LGRB kommt zu dem Ergebnis, dass der Planbereich hydrogeologisch einer Zone IIIB zuzuordnen ist. Eine konkrete Abgrenzung des Wasserschutzgebiets liegt derzeit jedoch noch nicht vor.

Es muss im Rahmen der weiteren Planung sichergestellt werden, dass die geplante Versickerung des Dachflächen- bzw. Niederschlagswassers auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A138 und des Merkblattes M 153 erfolgt. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus Unterelchingen" bestehen von unserer Seite keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Technischer
Geschäftsführer:
Prof. Dr.-Ing.
Frieder Haakh



Rainer Scheck

Kaufmännischer
Geschäftsführer:
Oliver Simonek



Staatliches Bauamt Krumbach
Postfach 1355 • 86371 Krumbach

Hochbau
Straßenbau

1. **Gemeinde Elchingen**
Fachbereich 3 - Bauverwaltung
Pfarrgäble 2
89275 Elchingen

Gemeinde Elchingen	
Eing.:	13. JULI 2021
Sachgeb.:	3
Erledigt:	

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Az. 3-610/54
25.06.2021

Unser Zeichen
S12-4622-030
S12-4621-009

Bearbeiter
Herr Kornek
Zimmer 108

Krumbach, 30.06.2021
☎ 08282/9908-209
☎ 08282/9908-200
Thomas.Kornek@stbakru.bayern.de

Bauleitplanung;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus Unterelchingen“
mit paralleler 8. Änderung des Flächennutzungsplanes – frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatl. Bauamt Krumbach nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1.	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet „Feuerwehrgerätehaus Unterelchingen“	
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
	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 04.08.2021 (§ 4 BauGB)	
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen)	
2.	Träger öffentlicher Belange	
	Straßenbauverwaltung: Staatl. Bauamt Krumbach Nattenhauser Straße 86381 Krumbach Tel. 08282/9908-0	

Amtssitz

Staatliches Bauamt Krumbach

Postfach 1355 86371 Krumbach
Nattenhauser Str. 16 86381 Krumbach

☎ 08282/9908-0

☎ Straßenbau
08282/9908-200

☎ Hochbau
08282/9908-300

☎ Schwertransport
08282/9908-201

E-Mail und Internet

poststelle@stbakru.bayern.de
www.stbakru.bayern.de

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Krumbach keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

- keine -

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

Das Staatliche Bauamt weist drauf hin, dass die G 548 in Zukunft zu einer Kreisstraße aufgestuft werden könnte. Dies könnte Um- und Ausbaumaßnahmen zur Folge haben. Deshalb sehen wir die nord- östliche Zu- und Ausfahrt als kritisch an, hier sollte der Anschluss an die Hauptstraße im südlichen Bereich geplant werden.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

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

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Straßenbauamt zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen



Herr Kornek

Technischer Oberinspektor



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

Gemeinde Elchingen
Fachbereich 3 - Bauverwaltung
Pfarrgäßle 2
89275 Elchingen



Ihre Nachricht
25.06.2021

Unser Zeichen
1-4622-NU-20259/2021

Bearbeitung +49 (906) 7009-603
Dominikus Findler
Dominikus.Findler@wwa-don.bayern.de

Datum
30.06.2021

Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus Untere Elchingen" mit paralleler 8. Änderung des Flächennutzungsplanes - frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht.

Wasserwirtschaftliche Würdigung

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.

Auflagen, Bedingungen und Restriktionen hinsichtlich der potentiellen Betroffenheit des Trinkwasserschutzgebietes der Landeswasserversorgung sind in direkter Abstimmung mit der zuständigen Stelle zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

Dominikus Findler
Baurat

