



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

Günzburg, 30.08.2021, Az. 6102



LANDKREIS GÜNZBURG

**Bauleitplanung;  
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange  
an der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Waldblick II, Premach“  
durch die Gemeinde Ursberg**

**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -  
(Scopingverfahren)**

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg  
zum Vorentwurf vom 17.05.2021**

Die Gemeinde Ursberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldblick II, Premach“ beschlossen. Geplant ist die Ausweisung eines Dorfgebietes im Nordosten von Premach, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zur Errichtung von 7 Einzelhäuser zu schaffen.

***Ortsplanung/Städtebau***

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen an der fraglichen Stelle besteht aus ortsplanerischer Sicht grundsätzlich Einverständnis, sofern keine innerörtlichen Potentiale vorhanden sind.

Grundsätzlich ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu beachten. Bauflächenausweisungen sollen demnach nicht über den Bedarf hinaus vorgenommen werden. Es sind vielmehr die vorhandenen innerörtlichen Flächen und die freien Baulandflächen zu berücksichtigen und dem tatsächlichen Bedarf gegenüberzustellen.

Derzeit werden in Bayern täglich 10 ha in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt. Eine Entwicklung, die nicht mit dem sorgsamem Umgang mit unserer Heimat zu vereinbaren ist. Das Ziel des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden soll nicht durch verpflichtende Verbrauchsobergrenzen verfolgt werden, sondern setzt vielmehr auf das Verantwortungsbewusstsein der Einzelnen. Erst wenn klar ist, dass auf lange Zeit und trotz entsprechendem Verhandlungsgeschick keine geeigneten Brachflächen innerorts zur Verfügung stehen, darf auf die grüne Wiese gegangen werden. Dieses Ziel kann nicht durch das Abbilden einer Momentaufnahme geschehen, sondern muss beispielsweise über längere Zeit mit Hilfe eines Leerstandskatasters begleitet werden.

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

Hierzu sind die Angaben in der Begründung zu allgemein gefasst, zumal nach überschlägiger Überprüfung der vorhandenen Baugebiete im gesamten Gemeindegebiet Ursberg noch nicht bebaute Grundstücke vorhanden sein dürften. Die Begründung ist zu konkretisieren. Auf die angefügte Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 wird verwiesen.

Weiterhin ist die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, die als Dorfgebiet im Bebauungsplanvorentwurf definiert wird, nicht vereinbar mit dem angegebenen Ziel des Bebauungsplanes, ortsansässigen Bürgern Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Die Begründung enthält hierzu keine weiteren Angaben. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Art der Nutzung des Baugebietes mit dem entsprechenden Bedarf decken muss, der gemäß Begründung eindeutig auf ein Wohngebiet abzielt. Die Wahl der zulässigen Nutzung ist in der beigefügten Begründung nicht ausreichend gewürdigt.

Die Ausweisung eines Dorfgebiets darf nicht herangezogen werden, wenn Ziel und Zweck dieser Ausweisung allein die Herabsetzung der Schutzwürdigkeit von Wohnbebauung im Hinblick auf Immissionen benachbarter Betriebe beispielsweise der Landwirtschaft oder ggf. Gastwirtschaft ist. Sie müssen sich vielmehr aus dem tatsächlichen Bedarf und aus städtebaulichen Gründen ergeben. Diese Gründe sind im Bauleitplanverfahren darzulegen.

Von einem Planungserfordernis kann nicht ausgegangen werden, wenn realistisch gesehen sich kein Dorfgebiet entwickeln wird bzw. aufgrund der Erschließungskonzeption und den vorgeschlagenen Grundstückszuschnitten die Entwicklung eines Dorfgebietes in Frage zu stellen ist.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ursberg sieht an der fraglichen Stelle ein Dorfgebiet vor, so dass die vorliegende Planung eines Dorfgebietes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre. Bei der Ausweisung eines Wohngebietes wäre der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern bzw. je nach Verfahrenswahl zu berichtigen.

#### Gestaltung

Aus ortsplanerischer Sicht sind alle relevanten Festsetzungen ausreichend berücksichtigt. Es wird begrüßt, dass zur Wahrung des vorhandenen Dorfcharakters nicht alle Bauformen zugelassen werden.

Die Definition der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Zeltdächern ist in vorliegendem Fall nicht relevant, da diese nicht zulässig sind.

Die angegebenen Wendeflächen erscheinen unter Hinzuziehung der RAS 06 nicht ausreichend dimensioniert.

#### **Immissionsschutz**

Im Süden des Plangebietes befindet sich das ebenfalls als Dorfgebiet ausgewiesene Bebauungsplangebiet „Premach“, welches sich eher zu einem Wohngebiet entwickelt hat.

Im Westen grenzt das unbeplante Dorfgebiet an. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

In der vorliegenden Begründung werden folgende mögliche Quellen für dörfliche Emissionen genannt:

„An die südwestliche Ecke des Plangebietes grenzt auf Fl. Nr. 27 eine landwirtschaftliche Hofstelle an, die im Nebenerwerb bewirtschaftet wird. Derzeit erfolgt in dem Betrieb keine Tierhaltung. Ein weiterer im Nebenerwerb betriebener landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich rd. 50 m westlich des Plangebietes (Abstand Grenze – Grenze). Dort erfolgt derzeit in eher kleinem Umfang Schaf-, Ziegen- und Pferdehaltung. Nähere Angaben zur Zahl der genehmigten Tierplätze liegen für beide Betriebe nicht vor. Von den Betrieben können im ortsüblichen Umfang für ein Dorfgebiet Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen, die zu dulden sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ursberg ist die geplante Fläche als Dorfgebiet dargestellt.“

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht haben die genannten Emissionsquellen nicht offensichtlich eine Größe oder Intensität, als dass auf Grund der Geruchsmissionen für das neue Plangebiet zwingend ein Dorfgebiet zu fordern wäre. Diesbezüglich ist allerdings noch das Amt für Landwirtschaft zu hören. Die in der vorliegenden Planung dargestellten Grundstückszuschnitte lassen eher die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes erwarten.

In der Satzung des Bebauungsplanes wurden gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO dem Gebietscharakter entsprechend folgende bauliche Nutzungen für allgemein zulässig erklärt:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenstellen,
3. Sonstige Wohngebäude und
6. Sonstige Gewerbebetriebe.

Es stellt sich die Frage, ob diese zulässigen Nutzungen tatsächlich in dem Plangebiet verwirklicht werden und ob die geplanten Grundstückszuschnitte dazu passen. Außerdem ist fraglich, ob sich diese Nutzungen mit ihren typischen Emissionen in die Gesamtheit des geplanten Gebietes einfügen. Möglicherweise werden durch die Zulässigkeit dieser Nutzungen bei den vorgeschlagenen Grundstücksgößen und damit eher nicht so großen Abständen zwischen den Nachbarn Immissionskonflikte provoziert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist die Ausweisung eines Dorfgebietes nochmals von der Gemeinde zu überdenken, zumal sich das südlich angrenzende Gebiet in Richtung allgemeines Wohngebiet entwickelt hat. In diesem Zusammenhang wird auf ortsplanerische Stellungnahme verwiesen.

Sollte im weiteren Verfahren ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, dann ist in der Satzung eine Regelung zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen zu treffen.

Als Festsetzung für die Satzung wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 („Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“) sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.“

In der Begründung ist entsprechend hierauf einzugehen. Hierfür wird folgende Formulierung vorgeschlagen:

„Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung und durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten treten häufig Nachbarbeschwerden beim Betrieb von Luftwärmepumpen aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen auf. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine Festsetzung aufzunehmen.“

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Ortsrandeingrünung Richtung Nordosten sowie Nordwesten kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Mit der fachlichen Auseinandersetzung mit den Themen Naturschutz und Artenschutz besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Den getroffenen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung sowie zur Pflanzenauswahl wird naturschutzfachlich zugestimmt.

Ebenso besteht Einverständnis mit der Ausgleichsflächenermittlung. Es ist ein Ausgleichsbedarf von 0,2444 ha erforderlich.

Die Gemeinde Ursberg beabsichtigt die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1821 der Gemarkung Mindelzell von der Ökokontofläche der Gemeinde Ursberg abzugelten. Grundsätzlich besteht hiermit aus Sicht des Naturschutzes Einverständnis. Die abgebuchte Ökofläche ist dem Landesamt für Umwelt in Kulmbach für das Ökoflächenkataster zu melden.

## **Wasserrecht**

Durch das Planungsvorhaben werden weder Wasserschutzgebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicherstellungsgesetz, Überschwemmungsgebiete noch bekannte Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) berührt.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ausführungen bzw. Festsetzungen hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers können aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde nicht nachvollzogen werden. Es ergibt sich nicht eindeutig, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen werden soll.

Nach dem Beschluss des Bayerischer Verwaltungsgerichtshofs (VGH) vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222, kommt der Erschließungskonzeption, insbesondere auch für das Niederschlagswasser, für die Rechtmäßigkeit der Bauleitplanung eine ganz besondere Bedeutung zu. Ein fehlendes oder fehlerhaftes Entwässerungskonzept führt dazu, dass der Bebauungsplan ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit aufweist und damit einer gerichtlichen Prüfung nicht standhält. Hierzu ist dieser abwägungserhebliche Gesichtspunkt sachverständig aufzuklären. Es ist klar aufzuzeigen, wie die Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung erfolgen soll.

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 die in § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) enthaltene sog. Bodenschutzklausel, Art. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und § 5 Abs. 1 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung gefördert, sondern ein aktiver Beitrag zum überragend wichtigen Hochwasserrückhalt geleistet.

Nach Artikel 44 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) gilt:

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

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

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 ist.

Hierzu müssen allerdings im Vorfeld noch Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen oder es ist eine wasserwirtschaftlich zulässige Alternative aufzuzeigen.

Ergänzende Hinweise hierzu:

- Aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kann eine Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, wenn es im Einzelfall (nach erfolgter positiver Prüfung der Sickerfähigkeit) möglich ist. (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof (VGH) in seinem Beschluss vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222). Auch können gemeindliche Regenrückhalte- und Versicker-Bereiche planlich festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bzw. freizuhaltende Sickerflächen auf Privatgrundstücken dargestellt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB).

- Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.
- Einleitungen von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) beachtet werden.
- Nach § 55 Abs. 2 WHG kommt i.d.R. der Bau neuer Mischwasserkanalisationen nicht in Betracht.
- Eine Festsetzung zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser in Zisternen ist auch zur Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Wie der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) in seinem Beschluss vom 13.4.2018, 9 NE 17.1222 zutreffend darlegt, ist eine derartige Festsetzung in der abschließenden Aufzählung in § 9 des BauGB nicht vorgesehen.
- In der Broschüre „Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung“ [https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_88\\_umgang\\_mit\\_regenwasser.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (im Internet abrufbar) sind wertvolle Anregungen enthalten, wie Regenwasser ökologisch sinnvoll und städtebaulich interessant zurückgehalten werden kann.

#### Bodenmanagement

Unabhängig von möglichen Schadstoff-Belastungen wird - auf ausdrücklichen Wunsch des Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz und des Bayer. Landesamtes für Umwelt - dringend empfohlen, sich bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit der späteren Verwertung, notfalls Entsorgung des anfallenden Aushubs im Rahmen eines „Bodenmanagementplans“ auseinanderzusetzen. So kann durch Verwertung vor Ort (z. B. in Lärmschutzwällen, Zierwällen, etc.) das knappe Deponievolumen geschont und - im Falle von Belastungen - ggf. eine Möglichkeit eröffnet werden, mit dem Aushub umzugehen.

#### Hangwasser

Die Problematik des Hangwassers wurde in den Bebauungsplanunterlagen thematisiert und ist wegen der Lage des Baugebietes wohl hier tatsächlich vorhanden. Den Schutz vor Hangwasser dem jeweiligen Grundstückseigentümer aufzuerlegen, ist wasserrechtlich bedenklich. Das Problem kann aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde nicht völlig auf den Bauherrn abgewälzt werden, sondern muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. Insgesamt ist die Festsetzung Nr. 9.2 der Satzung zu unbestimmt.

#### Umweltprüfung

Mit Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus wasserrechtlicher Sicht bis auf die aufgezeigten Belange Einverständnis.

#### **Abwehrender Brandschutz**

Der Kreisbrandrat weist darauf hin, dass die in der Begründung auf Seite 13 unter Nr. 14.2 aufgeführten Maßnahmen zum Brandschutz einzuhalten sind.

Im Hinblick auf die Löschwasserversorgung sollte die Begründung um folgende Aussage ergänzt werden:

„Auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018, sowie des Arbeitsblattes W 105 ders DVGW ist zu achten.“

Zudem wird auf das beigefügte Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ verwiesen.

### **Sonstiges**

Wir weisen darauf hin, dass das Baugesetzbuch den § 245a betreffend erneut geändert wurde. Insofern gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I. S. 2939) geändert wurde. Wir bitten dies in der Präambel der Satzung zu berichtigen.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg -**  
**zum Vorentwurf vom 17.05.2021**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Am Waldblick, Premach“**  
**durch die Gemeinde Ursberg**  
**- frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -**

**Günzburg, 30.08.2021**

---