



Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: bauverwaltung@neusaess.de
Stadt Neusäß
Hauptstraße 28
86356 Neusäß



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. 143 „Westlich der Flur-
straße (Nord)“ der Stadt Neusäß;
Beteiligung der Behörden im beschleunigtem Verfahren gemäß
§ 13 a BauGB**

Anlage: Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes
vom 29.09.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen folgende Be-
denken und Anmerkungen:

Zu § 1 Abs.2 des Textteils weisen wir ausdrücklich darauf hin,
daß sich Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO stets auf die Art
der Nutzung beziehen. Für die Anwendung der Rechtsgrundlage
des § 1 Abs. 10 BauNVO müssen bauliche und sonstige Anlagen
vorhanden sein, die durch die Festsetzung des WA hinsichtlich ih-
rer Art der Nutzung unzulässig werden (siehe Ernst/Zinkahn/
Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Rd.nrn. 106a,
108 zu § 1 BauNVO).

Aus der Begründung sind jedoch keine bestehenden Anlagen im
Umgriff des Bebauungsplans ersichtlich, die nach der Art der Nut-
zung der Festsetzung eines WA widersprechen würden. Sofern
solche Anlagen nicht bestehen, ist eine Festsetzung nach §1 Abs.
10 BauNVO nicht möglich, sodaß insoweit Bedenken vorzubrin-
gen sind.

Wenn dennoch solche Anlagen vorhanden wären, müssten die
festgesetzten Vorhaben [hinsichtlich ihrer Art der Nutzung] im Be-

**BAULEITPLANUNG, BAUORD-
NUNG**

DATUM
29.09.2021
IHR SCHREIBEN VOM
10.08.2021
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



bauungsplan eindeutig bestimmt werden. Ebenso wie die Festsetzung die konkret vorhandenen und von der Festsetzung erfassten Anlagen bezeichnen muß, sind auch die konkreten Vorhaben zu bezeichnen und eindeutig zu bestimmen, die auf Grund der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig sein sollen oder ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Es reicht nicht aus, den Wortlaut des § 1 Abs. 10 Satz 1 „Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung“ zu wiederholen (siehe Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Rd.nr.114 zu § 1 BauNVO). Darüber hinaus ist § 1 Abs. 2 des Textteils rechtsklar als Festsetzung zu formulieren. Der Halbsatz „Sind bei Festsetzung ... Anlagen unzulässig“ stellt keine Festsetzung dar, sondern enthält die gesetzlichen Voraussetzung, um Erweiterungen etc. zuzulassen. Das Vorliegen aller in § 1 Abs. 10 BauNVO genannten Voraussetzungen ist in der Begründung darzulegen.

§1 Abs. 1 Nr. 3 des Textteils ist rechtsklar als Ausnahme zu formulieren: „... kann ausnahmsweise eine Überschreitung ... um ... zugelassen werden.“.

Aus Gründen der Rechtsklarheit bitten wir §6 Abs. 1 des Textteils wie folgt zu ergänzen: „... höchstens zwei Wohnungen und im WA 1 bei Doppelhäusern je...“.

In §6 Abs. 2 des Textteils sollten für das WA 3.1 und das WA 3.2 noch die Anzahl der Wohnungen hinsichtlich der Doppelhaushälften ergänzt werden.

Bei der Länge der Dachaufbauten in § 11 Abs.2 Nr. 2 und den Abständen in §11 Abs. 2 Nr. 4 des Textteils ist auch auf die Doppelhaushälften abzustellen.

Der Begriff „Ortsrand“ in § 11 Abs.4 Nr. 3 des Textteils sollte klar definiert werden (Einfriedung zur Fläche PB 1?).

Der Verweis auf „Satz 5“ in § 11 Abs. 4 Nr. 4 des Textteils ist nicht nachvollziehbar und zu überarbeiten.

§ 11 Abs.4 des Textteils läßt einerseits gewisse Einfriedungsarten zu und schließt zusätzlich konkret genannte Materialien aus. Diese Systematik kann nur schwer umgesetzt werden, da nicht rechtsklar ist, ob nicht genannte Materialien zulässig oder unzulässig sind. Dies sollte u.E. rechtsklar überarbeitet werden; z.B. sollten die zulässigen Einfriedungen benannt werden und „jegliche andere Einfriedungen, wie z.B. ...“ als unzulässig festgesetzt werden.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:
Aus wasserrechtlicher Sicht stehen dem zur Stellungnahme übermittelten Bebauungsplan Nr. 143 „Westlich der Flur-Straße (Nord)“ der Stadt Neusäß keine zwingenden Planungsverbote bzw. Gestattungsvorbehalte entgegen.

Die fachliche Äußerung des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes ist zu beachten

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 Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind 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 Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb weist darauf hin, dass Erschließungsstraßen so zu planen sind, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

Hierzu ist es notwendig, dass die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird (DGUV Information 214-033). Bei der Planung von Wendekreisen ist darauf zu achten, dass der Wendedurchmesser von Müllfahrzeugen bei in zwischen ca. 22 m liegt. Bei Errichtung von Wendeschleifen mit Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattfordurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten. Wendehämmer sind so zu bemessen, dass nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Bild 59 sind je nach Form des Wendehammers Abmessungen von etwa 20 m x 15 m oder ca. 13 m x 21 m erforderlich.

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 29.09.2021 wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marquardt