



Landratsamt Augsburg | Bauleitplanung, Bauordnung  
Prinzregentenplatz 4 | 86150 Augsburg

Mail: [bauverwaltung@neusaess.de](mailto:bauverwaltung@neusaess.de)  
Stadt Neusäß  
Hauptstr. 28  
86356 Neusäß



**POSTANSCHRIFT**  
Landratsamt Augsburg  
Prinzregentenplatz 4  
86150 Augsburg  
(0821) 3102-0  
[info@LRA-a.bayern.de](mailto:info@LRA-a.bayern.de)  
[www.landkreis-augsburg.de](http://www.landkreis-augsburg.de)

**Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Helen-Keller-Weg“  
der Stadt Neusäß  
Beteiligung der Behörden im beschleunigtem Verfahren gemäß  
§ 13 a BauGB**

Anlage: Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes  
vom 09.12.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus Gründen der Rechtsklarheit sollte im Hinblick auf die unzulässig festgesetzten „Fittesseinrichtungen“ sowohl in §1 Abs.1 Nr.2 c des Textteils als auch in §1 Abs.1 Nr. 3 b des Textteils ergänzt werden: „..., jedoch keine Fittesseinrichtungen“.

Nachdem im WA 2 und WA 3 nur Satteldächer zulässig sind, sollte der obere Bezugspunkt der Wandhöhe in §2 Abs.3 Nr. 2 des Textteils auf „Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut“ (statt „Oberkante Abdichtung“) festgesetzt werden.

Die „abweichende“ Bauweise in §3 Abs.1 b) des Textteils ist noch rechtsklar zu definieren: Gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, daß ... oder gelten die Grundsätze der geschlossenen Bauweise mit der Maßgabe, daß die einzelnen Hauselemente entsprechend den festgesetzten Baufenstern zu ver-

BAULEITPLANUNG, BAUORDNUNG

DATUM  
12.12.2022  
IHR SCHREIBEN VOM  
07.11.2022  
IHR ZEICHEN

AKTENZEICHEN  
50-3474-2022-BB

ANSPRECHPARTNER  
Claudia Marquardt

ZIMMER  
C 3.04  
TELEFON  
(0821) 3102-2785  
FAX  
(0821) 3102-1785  
E-MAIL  
[Claudia.Marquardt@LRA-a.bayern.de](mailto:Claudia.Marquardt@LRA-a.bayern.de)



setzen sind? Beachtlich wird hierbei auch sein, ob das Grundstück geteilt werden soll/darf. Alternativ kann die Stadt auch prüfen, ob hier auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden soll.

In §3 Abs.2 Nr.3 des Textteils sind auch die „Baulinien“ zu berücksichtigen.

Die in §3 Abs.3 c des Textteils vorgenommen abweichende Abstandsflächenregelung ist in Ziffer 7.3.1 der Begründung näher auszuführen, insb. im Hinblick auf die gegenseitigen Auswirkungen von Belichtung, Belüftung, Besonnung und Brandschutz des Gebäudeversatzes zwischen MI 1.1 und MI 1.2. Die gemeindliche Abwägung hierzu sowie die städtebaulichen Gründe sind darzulegen.

Beziehen sich die „250 qm“ in §4 des Textteils wirklich auf das gesamte Doppelhaus oder auf eine Doppelhaushälfte?

In §5 Abs. 1 des Textteils sollte rechtsklar ergänzt werden, ob diese Festsetzung auch für „offene“, nicht überdachte Stellplätze gilt. Wenn ja, läge ein Widerspruch zu der als „Hinweis“ planerisch dargestellten „möglichen Positionieren der privaten Stellplätze“ im WA 1, MI 1.1 und MI 1.2 vor.

In § 9 Abs. 2 Nr.2 des Textteils fehlen die z.B. nach §6 in WA 2 und 3 auch zulässigen Reihenhäuser.

Bei § 9 Abs.5 des Textteils sollte ergänzt werden, daß Nrn. 2 und 3 für alle Einfriedungen im Geltungsbereich gelten (also nicht nur zu öffentlichen Verkehrsflächen).

Die Worte „wieder maßgeblich“ in §10 Abs.2 des Textteils sollte durch das Wort „herzustellen“ oder „beizubehalten“ ersetzt werden.

§10 Abs.2 und Abs.3 des Textteils widersprechen sich, da bei Einhaltung des Abs.2 an den Grundstücksgrenzen keine Geländeänderungen mehr zulässig sind. Dies ist rechtsklar zu überarbeiten.

Der Fachbereich Wasserrecht teilt zu dem Bauleitplanverfahren Folgendes mit:

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen Einwände.

Hinweis:

Zum Zeitpunkt der wasserrechtlichen Beurteilung lag noch keine Äußerung des Wasserwirtschaftsamtes

Donauwörth vor. Daher kann nicht gewährleistet werden, dass alle betroffenen wasserwirtschaftlichen

Belange einer abschließenden wasserrechtlichen Würdigung unterzogen wurden.

Dem Bodenschutzrecht sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

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 und in Gewerbegebieten von mindestens 1600 l/min, jeweils 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. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
4. 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.
5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (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 inzwischen ca. 22 m liegt. Bei Errichtung von Wendeschleifen mit Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser 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, oder keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten geeigneten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

Auf anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 12.12.2022 wird verwiesen.

Die Abwägung der Schallschutzthematik ist in der Begründung detailliert darzulegen; dabei sollte insbesondere auf folgende Punkte, einschließlich Planungsalternativen, eingegangen werden:

- Weshalb schutzwürdige Wohnnutzung/Mischgebietsnutzung an diesem Standort
- bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand)
- alternative Situierungen
- Grundrißorientierung
- Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung muss im gewählten WA/MI beachtet werden
- konkret gewählte Schutzmaßnahmen sind aufzuzeigen und textlich festzusetzen
- evtl. Schallreflexionen auf die umliegende Bebauung
- die Schallthematik ist umfänglich abzuwägen. Die Nichtanwendung anderer Schutzmaßnahmen, wie Grundrissorientierung, Schallschutzwand, abschirmende Bebauung,



vorgehängte Fassade, etc. ist konkret zu begründen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Marquardt