



Niederschrift

Gremium: **23. Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung**

Sitzungsdatum: **Dienstag, den 13.09.2022**

Sitzungsort: **Sitzungssaal**

Beginn

öffentlich: 18:00 Uhr

nichtöffentlich: 19:50 Uhr

Ende

öffentlich: 19:50 Uhr

nichtöffentlich: 19:52 Uhr

Anwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender:

Bergmann, Armin, Dr.

Mitglieder:

Bürger, Clemens

Geiger, Hubert

Gschwilm, Martin

Kaufmann, Franz

Vertretung für Herrn Ernst-Hinrich Abbenseth

König, Elisabeth

Lautenbacher, Claudia

Leiter, Herwig

Ludl, Johanna

Vertretung für Armin Bergmann

Müller-Weigand, Monika

Vogl, Florian

Schriftführer/in:

Eibich, Gabriele

Verwaltung:

Kolek, Franziska

Thierbach, Rainer

Abwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender:

Förster, Klaus

entschuldigt

Mitglieder:

Abbenseth, Ernst-Hinrich

entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47(2) - 47(3) GO war gegeben.

Tagesordnung:

Die Sitzung war öffentlich.

Ab Punkt 6 – 8 wurde gemäß Art. 52 Abs. 2 GO die Öffentlichkeit ausgeschlossen.

Öffentliche Sitzung:

- 1 . Berichterstattung
- 2 . Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt Augsburg weitergeleitete Bauanträge
- 3 . Bebauungsplan Nr. 75, "Point V", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
- 4 . Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 22. Sitzung vom 05.07.2022
- 5 . Wünsche und Anfragen

Zweiter Bürgermeister Armin Bergmann eröffnet die Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Gegen Form und Inhalt der Ladung werden keine Einwände erhoben.

Öffentliche Sitzung:

TOP 1	Berichterstattung
--------------	--------------------------

Herr Thierbach erklärt, dass beim Kindergarten Point IV, das Gras eine Woche später als geplant gemäht wurde, da die beauftragte Firma HBW sich im Urlaub befand. Die Landschaftsarchitekten haben sich der Sache angenommen.

Der **Vorsitzende** berichtet dass im Ferienausschuss beschlossen wurde, die Ampelanlage am Kirchplatz ab 23.00 Uhr auszuschalten.

Dadurch spart die Stadt Bobingen 7.700 KW Strom im Jahr, dies entspricht ca. 2000,00 Euro. Der Fernsehsender ATV berichtete darüber.

TOP 2	Isolierte Abweichungen, Genehmigungsfreistellungen und an das Landratsamt Augsburg weitergeleitete Bauanträge
--------------	--

Nutzungsänderung von Gewerbe- und Wohnflächen, Boschstraße 6a

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Fraunhoferstraße 40

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Isarstraße 6

Neubau von zwei Einfamilienhäusern und zwei Doppelgaragen (Haus 1),
Dr.-Kämpf-Straße 22

Neubau von zwei Einfamilienhäusern und zwei Doppelgaragen (Haus 2),
Dr.-Kämpf-Straße 22a

Neubau einer Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung, Peter-Henlein-Straße 5

Errichtung einer Terrassenüberdachung, Lechallee 32b

Errichtung einer Terrassenüberdachung, Lechallee 32a

Neubau von zwei Reiheneckhäusern und einem Reihemittelhaus mit zwei Wohneinheiten
sowie 4 FT-Garagen (Reiheneckhaus 1), Hermann-Hesse-Straße 7a

Neubau von zwei Reiheneckhäusern und einem Reihemittelhaus mit zwei Wohneinheiten
sowie 4 FT-Garagen (Reiheneckhaus 2), Hermann-Hesse-Straße 7c

Neubau von zwei Reiheneckhäusern und einem Reihemittelhaus mit zwei Wohneinheiten
sowie 4 FT-Garagen (Reihemittelhaus), Hermann-Hesse-Straße 7b

Neubau einer Überdachung von vorhandenen Stellplätzen (Carport), Greiselstraße 22

Neubau einer Terrassenüberdachung, Schalmeistraße 8

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Errichtung eines Carports mit Gerä-
teraum, Donaustraße 24

Dachausbau, Balkonanbau und –erweiterung, Schleppgaube, Carport, Brunnenstraße 6

Nutzungsänderung von Spielothek- und Bistrotflächen in Therapie- und Rehasport-Studioflä-
chen, Bahnhofstraße 30

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Holbeinring 6

Errichtung einer Lagerhalle, Michael-Schäffer-Straße 11b (Genehmigungsfreistellung)

Aufstockung mit Pension auf der Bestandswäscherei, Hans-Sachs-Straße 8

Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport, Lindenweg 26

Errichtung eines Einstab-Gittermattenzaunes, Bodenseestraße 43 (isolierte Befreiung)

Überdachung des bestehenden Balkons im 1. OG, Neubau eines Carports und Änderung der
Anordnung der Stellplätze, Erhöhung der Grenz wand zu Fl.nr. 762/16, Eingangsvordach und

Balkonanbau im Treppenhaus, Änderung der Tor- und Fenstergrößen und deren Lage, Boschstraße 8b (Tektur)

Errichtung einer Containeranlage und fünf Kleingaragen, Albert-Einstein-Straße 23 (Genehmigungsfreistellung)

Isolierte Abweichung vom Brandschutz, Albert-Einstein-Straße 23

TOP 3	Bebauungsplan Nr. 75, "Point V", Abwägungs- und Satzungsbeschluss
--------------	--

Sachverhalt:

I. Anlass der Planung und bisheriges Verfahren

Zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen plant die Stadt Bobingen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (Größe 3,9 ha) am westlichen Stadtrand im Bereich des Schwettinger Weges und der Krumbacher Straße.

Die vorgesehenen Flächen schließen im Osten, über die gesamte Länge des Baugebietes, an die bestehende Bebauung der „Point III“ an. Gem. der Flächenbilanzierung (Nr. 13 der Begründung, S. 16) werden 9.780 m² an zulässiger Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB und damit weniger als 10.000 m², festgesetzt. Weiterhin werden durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und insbesondere durch den Ausschluss der in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) lediglich Flächen für Wohnnutzungen begründet. Die Tatbestandsvoraussetzungen zu Anwendbarkeit des § 13 b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren liegen insoweit vor.

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in dessen Sitzung am 17.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.12.2019. In der Sitzung am 15.12.2020 billigte der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss den beiliegenden Entwurf (Stand vom 08.12.2020 mit Änderungen vom 15.12.2020) und beauftragte die Verwaltung die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die entsprechenden Beteiligungen erfolgten in der Zeit vom 17.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021. Die amtliche Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.02.2021. Die zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage 1 entnommen werden. Die hierbei vorgebrachten Belange sowie die sonstigen öffentlichen und privaten Belange (vgl. insbesondere § 1 Abs. 6 BauGB sowie § 1 a BauGB) sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die entsprechenden Abwägungsempfehlungen können ebenfalls der Anlage 1 entnommen werden.

Aufgrund der in Anlage 1 z. T. empfohlenen Anpassungen und Ergänzungen wird aus Sicht der Verwaltung keine erneute Auslegung und Öffentlichkeits-/Trägerbeteiligung erforderlich. Gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist, wenn der Entwurf eines Bebauungsplanes nach der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange geändert oder ergänzt wird, erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist aber eine Anpassung auch ohne erneutes Auslegungsverfahren möglich, wenn nur den bisherigen Einwendungen Rechnung getragen wird, ohne neue Betroffenheiten bei Dritten auszulösen (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1987, 4 NB 7.89, NVwZ 1988 S. 822; BVerwG, Urteil vom 29.01.2009, 4 C 16/07 Rn. 40). Hierzu heißt es *„In der Rechtsprechung des Senats ist anerkannt, dass das Beteiligungsverfahren nicht um seiner selbst willen zu betreiben ist. Deshalb besteht kein Anlass zu einer erneuten Beteiligung, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahmen eine bloße Förmlichkeit wäre, die für den mit dem Beteiligungsverfahren verfolgten Zweck nichts erbringen könnte“*.

Die Abwägungsvorschläge berücksichtigen die z. T. lediglich redaktionellen Änderungsvorschläge. Soweit darüber hinaus auch inhaltliche Änderungen erfolgen, beruhen diese auf den Stellungnahmen insbesondere der Träger öffentlicher Belange. Durch diese werden keine neue Betroffenheiten bei Dritten (nur bei Festsetzungen, nicht aber bei Hinweisen möglich)

ausgelöst, so dass die Anpassungen, nach den obigen Darstellungen, auch ohne erneutes Auslegungsverfahren nach § 4 a Abs. 3 BauGB möglich sind. Denn durch die Anpassungen/Klarstellungen ist mit Sicherheit nichts Abwägungsrelevantes (mehr oder neu) zu erwarten. Dies insbesondere auch im Hinblick darauf, dass die Grundstücke alle im Eigentum der Stadt Bobingen bzw. der Gesellschaft für Wohnungsbau der Stadt Bobingen mbH stehen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Anpassungen nicht berührt.

II. Planungskonzept

Hinsichtlich des städtebaulichen Grundkonzeptes, des grünordnerischen Konzeptes, des Verkehrskonzeptes sowie des Festsetzungskonzeptes etc. wird, um Wiederholungen zu vermeiden, auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

III. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung und Behörden-/Trägerbeteiligung

Bisher fanden keine Änderungen gegenüber dem bisher gebilligten Entwurf statt.

IV. Weiteres Verfahren

Die in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen (Anlage 1) sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Soweit hier – wie oben geschildert – lediglich den bisherigen Einwendungen Rechnung getragen wird, ohne neue oder stärkere Betroffenheiten auszulösen kann bereits in der heutigen Sitzung auch der entsprechende Satzungsbeschluss (ohne erneute Auslegung und Beteiligung) erfolgen.

Die Ausfertigung und Bekanntmachung des Bebauungsplanes sollte jedoch erst nach Abschluss des städtebaulichen Ausführungsvertrages (Altlastensanierung) erfolgen.

Herr Hofer (Architekt und Stadtplaner) nahm zu jedem Abwägungsbeschlussvorschlag ausführlich Stellung und erläuterte diese; siehe hierzu die beiliegende Anlage (1).

Beschluss:

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75, „Point V“ in der Zeit vom 17.02.2021 bis 19.03.2021 eingegangenen Stellungnahmen werden nach Maßgabe der dieser Beschlussvorlage beiliegenden Würdigung vom 13.09.2022 behandelt (s. Anlage 1).

Der Bebauungsplan Nr. 75, „Point V“ wird, in der heute beratenen und beschlossenen Fassung (bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen und dem Textteil) als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Begründung, ebenfalls in der heute beschlossenen Fassung, beigelegt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 2

Bebauungsplan Nr. 75, „Point V“

Abwägungsbeschluss

Darstellung und Würdigung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behörden-/Trägerbeteiligung in der Zeit vom 17.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021 eingegangenen Stellungnahmen.

Übersicht der (eingegangenen) Schreiben:

Verfasser	Schreiben /E-Mail vom	Anregungen	
		ja	nein
A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange			
Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanung	16.03.2021	X	
Regionaler Planungsverband Augsburg	16.03.2021	X	
Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung	16.03.2021	X	
Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	15.03.2021	X	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	17.02.2021	X	
Landratsamt Augsburg, Kultur- und Heimatpflege	14.03.2021	X	
Bayerischer Bauernverband	16.03.2021	X	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg	11.03.2021	X	
Deutsche Telekom Technik GmbH	(18.02.2019) 17.02.2021	X	
schwaben netz GmbH	24.02.2021	X	
LEW Verteilnetz GmbH (LVN)	17.03.2021	X	
BUND für Umwelt und Naturschutz e. V., Ortsgruppe Bobingen	15.01.2021	X	
Seniorenbeirat der Stadt Bobingen	07.03.2021	X	
bayernets GmbH	09.02.2021		X
Bundesamt Infrastruktur, Umwelt, Dienstleistungen d. Bundeswehr	09.02.2021		X
Gemeinde Oberottmarshausen	19.02.2021		X
Stadt Augsburg, Ref. für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	22.02.2021		X
Kreisjugendring Augsburg-Land	02.03.2021		X
Eisenbahn-Bundesamt	03.03.2021		X
Gemeinde Wehringen	11.03.2021		X
Landratsamt Augsburg, Immissionsschutz	11.03.2021		X
Markt Diedorf	11.03.2021		X
Industrie- und Handelskammer Schwaben	12.03.2021		X
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben	19.03.2021		X

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

B) Öffentlichkeit			
Kinder 1	??.02.2021	X	
Familie 2	16.02.2021	X	
Familie 3	25.03.2021	X	
Bürgerin 1	21.03.2021	X	
C) städtische Dienststellen			
Tiefbauamt Stadt Bobingen	31.03.2021	X	
D) ohne Rückmeldungen			
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg			
Staatliches Bauamt Augsburg			
Gesundheitsamt Augsburg			
Bischöfliche Finanzkammer Augsburg			
Evangelisch-Lutherisches Kirchengemeindeamt Augsburg			
Handwerkskammer für Schwaben			
Kompetenzzentrum Bau			
Zweckverband Stauden-Wasserversorgung			
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
DB Services Immobilien GmbH			
Polizeiinspektion Bobingen			
Stadt Königsbrunn			
Gemeinde Gessertshausen			
Markt Fischach			
Gemeinde Mickhausen			

Regierung von Schwaben, Schreiben vom 16.03.2021

Hinweis auf Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

LEP 3.1 Abs. 1 (G)

Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G)

flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z)

vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Die Stadt Bobingen beabsichtigt am westlichen Stadtrand einen Bebauungsplan für ein ca. 3,9 ha großes Wohngebiet aufzustellen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bobingen ist der Großteil des verfahrensgegenständlichen Bereichs bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Aus landesplanerischer Sicht ist Folgendes festzustellen:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld.

Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleiplanes zugrunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1 bis II.4 der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3).

Die uns übermittelten Bauleitplanunterlagen tragen den in der Auslegungshilfe genannten Anforderungen nicht in allen Teilen Rechnung.

Strukturdaten:

Einwohnerzahlen¹

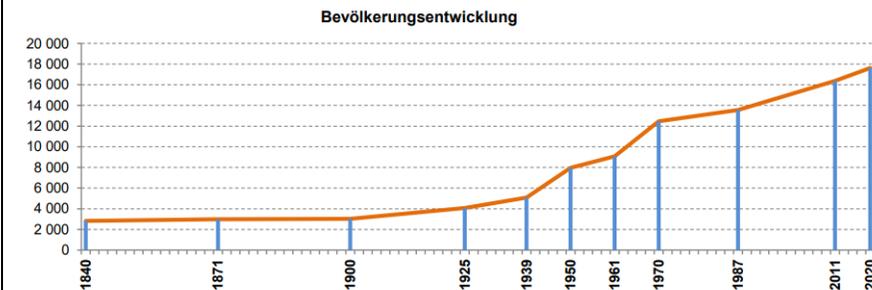
31.12.2011: 16.409

31.12.2021: 17.757

Zuwachs von 1.348 Einwohner in 10 Jahren (8,22 %)

Einwohnerzahlen

Jahr	Einwohner
2017	17.129
2018	17.199
2019	17.307
2020	17.628
2021	17.757



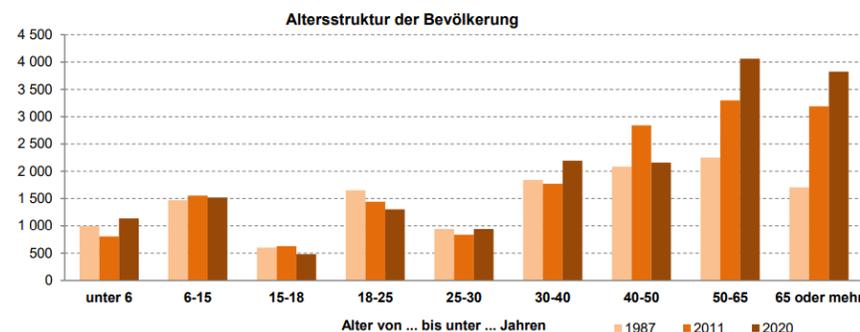
¹ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de> (abgerufen am 09.08.2022).

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Wir begründen dies wie folgt:

Aus den vorliegenden Planunterlagen geht bislang nicht hervor, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung auf Basis einer plausiblen Datengrundlage ist den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Wir bitten Sie daher, die geplante Neuausweisung des Wohngebietes nach Maßgabe der vorgenannten LEP-Festlegungen in Verbindung mit den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 07.01.2020 nochmals kritisch zu überprüfen und das Ergebnis samt Ihrer Erwägungen in der Begründung nachvollziehbar darzulegen.



Bevölkerungszuwachs Region Augsburg²

2011: 852.477

2020: 918.250

Zuwachs von 65.773 in 9 Jahren (7,7 %)

Bevölkerungsvorausberechnung Region Augsburg 2020 - 2040³

Steigerung um 6,0 % oder mehr

Bevölkerungsentwicklung Landkreis Augsburg 2019 - 2039⁴

Steigerung um 7,5 % und mehr

Bevölkerungsentwicklung Stadt Bobingen⁵

Steigerung 2019 – 2033 2,5% - 7,5 %

Stand 31.12.2021 (17.757 Einwohner) entspricht in etwa der Prognose der Bevölkerungsvorausberechnung zum 31.12.2025 (17.770 Einwohner).

² Quelle: <https://www.landesentwicklung-bayern.de> (Daten zur Raumbewachung – Bevölkerungsfortschreibung; abgerufen am 09.08.2022).

³ Quelle: <https://www.landesentwicklung-bayern.de> (Daten zur Raumbewachung – Bevölkerungsvorausberechnung; abgerufen am 09.08.2022).

⁴ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de> (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040; abgerufen am 09.08.2022).

⁵ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de> (abgerufen am 09.08.2022).

	<p>Durchschnittliche Haushaltsgröße Bayern ⁶ 2,03 Personen</p> <p>Durchschnittliche Haushaltsgröße im Gebiet Augsburg⁷ 2,01</p> <p>Anzahl Wohngebäude/Wohnungen in Bobingen⁸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Wohngebäude</th> <th>Wohnungen</th> <th>Anzahl WE/WG</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2017</td> <td>4.286</td> <td>7.434</td> <td>1,73</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>4.322</td> <td>7.506</td> <td>1,74</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>4.346</td> <td>7.568</td> <td>1,74</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>4.362</td> <td>7.706</td> <td>1,76</td> </tr> </tbody> </table> <p>Bestand an Wohngebäuden die letzten 4 Jahre um 1,7 % erhöht Bestand an Wohnungen die letzten 4 Jahre um 3,7 % erhöht.</p> <p>Einstufung im Zentrale Orte-System Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Verdichtungsraum Augsburg</p> <p>Verkehrsanbindung Über einen direkten Anschluss an die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 17 ist Bobingen in kürzester Entfernung nicht nur an die schwäbische Bezirkshauptstadt Augsburg, sondern auch an das überregionale Autobahnnetz angebunden (BAB A 8 München -</p>				Wohngebäude	Wohnungen	Anzahl WE/WG	2017	4.286	7.434	1,73	2018	4.322	7.506	1,74	2019	4.346	7.568	1,74	2020	4.362	7.706	1,76
	Wohngebäude	Wohnungen	Anzahl WE/WG																				
2017	4.286	7.434	1,73																				
2018	4.322	7.506	1,74																				
2019	4.346	7.568	1,74																				
2020	4.362	7.706	1,76																				

⁶ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de> (abgerufen am 09.08.2022).

⁷ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de> (abgerufen am 09.08.2022).

⁸ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de> (abgerufen am 09.08.2022).

Stuttgart). Die Autobahn München - Lindau ist nach wenigen Kilometern auf der B 17 im Süden erreichbar. Bobingen verfügt über einen eigenen Bahnhof und ist im Nahverkehr über den Augsburg-Verkehrsverbund schnell und bequem mit dem überregionalen Eisenbahnknotenpunkt Augsburg verbunden. Ein eigener Stadtbus sorgt für die Anbindung an den Bahnhof. Park & Ride Plätze stehen in ausreichender Zahl zur Verfügung.

wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort⁹

2017	5.511
2018	5.668
2019	5.572
2020	5.551
2021	5.738

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte, Ein- und Auspendler¹⁰

Stichtag	Einpendler	Auspendler	Pendlersaldo
2017	3.863	5.100	- 1.237
2018	4.033	5.255	- 1.222
2019	3.958	5.452	- 1.494
2020	3.884	5.482	- 1.598
2021	4.051	5.568	- 1.517

Arbeitslosenquoten (Jahresdurchschnitte), Kreis bzw. Bayern¹¹

⁹ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de>; GENESIS-Online (abgerufen am 09.08.2022).

¹⁰ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de>; GENESIS-Online (abgerufen am 09.08.2022).

¹¹ Quelle: <https://www.statistik.bayern.de>; GENESIS-Online (abgerufen am 09.08.2022).

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

	Anzahl	Kreis-Quote bez. auf alle zivilen Erwerbspers.	Bayern-Quote
2017	2.466	3,1	3,2
2018	2.345	2,9	2,9
2019	2.379	2,9	2,8
2020	3.110	3,8	3,6
2021	2.992	3,7	3,5

Arbeitslose (Jahresdurchschnitt) in Bobingen

Jahr	Anzahl (absolut)
2017	275
2018	266
2019	261
2020	320
2021	314

Kassenergebnisse der Stadt Bobingen in €¹²

Jahr	Gesamteinnahmen (bereinigt)	Gesamtausgaben (bereinigt)
2017	30.527.755	32.736.433
2018	32.732.660	34.465.264
2019	34.781.741	38.215.173
2020	44.675.969	44.233.078
2021	46.448.045	39.672.257

¹² Quelle: <https://www.statistikdaten.bayern.de>, GENESIS-Online (abgerufen am 24.08.2022).

	<p>Die Stadt Bobingen weist eine stabile wirtschaftliche Entwicklungsdynamik auf. Neben der guten Verkehrsanbindung geht dies insbesondere auf die in den letzten Jahren tendenziell gestiegene Anzahl von Erwerbstätigen zurück. Die Zahl der Arbeitslosen hat 2017 bis 2019 abgenommen. Der wohl pandemiebedingte Anstieg 2020 ist 2021 bereits leicht zurückgegangen.</p> <p>bestehende Flächenpotenziale Derzeit bestehen keine anderweitigen (un- oder untergenutzten) Flächenpotenziale die die Neuausweisung entbehrlich machen würden. Insbesondere gibt es keine entsprechenden Leerstände, Baulücken o. ä. um den bestehenden und auch künftig zu erwartenden Bedarf decken zu können. Gleiches gilt für kurz- bis mittelfristig umsetzbare Nachverdichtungen um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Diesbezüglich scheitert es insbesondere auch an der Verfügbarkeit der Grundstücke.</p> <p>Die Stadt Bobingen hatte zum 31.12.2011 16.409 Einwohner, zum 31.12.2021 betrug die Anzahl der Einwohner 17.757. Dies entspricht einer Zunahme von 1.348 Einwohnern (= 8,22%) in 10 Jahren. In der Region Augsburg betrug der Bevölkerungszuwachs 2020 gegenüber dem 31.12.2011 7,7 % (von 2011: 852.477 Einwohnern zu 2020: 918.250 Einwohnern). Nach der Bevölkerungsvorausberechnung beträgt die Veränderung 2020 bis 2040 der Region 9 (Augsburg) 6,0 % oder mehr. Für Bobingen ist bis 2033 von einer Bevölkerungsentwicklung von plus 2,5% bis 7,5%, im Landkreis Augsburg von plus 7,5 % und mehr auszugehen. Mit 17.757 Einwohnern hat Bobingen bereits Ende 2021 nahezu die lt. der</p>
--	---

	<p>aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung für Ende 2025 prognostizierte Einwohnerzahl erreicht.</p> <p>Auch der nach wie vor starke Bevölkerungszuwachs der Stadt Augsburg in den letzten Jahren, der durch die Gründung der Universitätsklinik in Augsburg und den Ausbau des Innovationspark Augsburg verstärkt wird, hat Auswirkungen auf das Umland von Augsburg. Bobingen, durch seine südliche Lage zu Augsburg und der sehr guten verkehrlichen Anbindung insbesondere an das südliche gelegene Universitätsviertel, wird v.a. für junge Familien als Wohnort weiter an Attraktivität gewinnen, zumal der Wohnimmobilienmarkt in Augsburg weiterhin von Verknappung gekennzeichnet ist. Die Nachfrage an Wohnbauplätzen in Bobingen übersteigt daher nach wie vor das bisherige Angebot.</p> <p>Nach der angenommenen demographischen Entwicklung lässt sich folgender Bedarf an neuen Wohneinheiten im Planungszeitraum (2019 bis 2025) ableiten:</p> <p>Stand 31.12.2019: 17.310 Einwohner Stand 31.12.2025: 17.770 Einwohner angenommene Veränderung: 460 Einwohner</p> <p>Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,01 Personen pro Haushalt ergibt sich ein Bedarf von ca. 229 Wohneinheiten. Im geplanten Baugebiet sollen 34 Einzelhäuser, 7 Doppelhäuser sowie 4 Mehrfamilienhäuser entstehen. Bei durchschnittlich 1,76 WE/WG werden im Baugebiet ca. 92 Wohneinheiten geschaffen. Die Ausweisung deckt insoweit lediglich einen Teil des prognostizierten Bedarfs.</p>
--	---

	<p>Um den o. g. Entwicklungen gerecht zu werden, möchte die Stadt Bobingen mit der gegenständlichen Planung die baurechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Angebot unterschiedlicher Wohntypologien schaffen und die Entwicklungen am Westrand der Stadt fortführen und damit auch Ihrer Stellung als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum gerecht werden.</p> <p>Die Stadt Bobingen hat in den letzten Jahren im Vergleich zur Größe der Stadt relativ wenige größere Baugebietsausweisungen vorgenommen – die letzte geht bis auf das Ende der 1990er Jahre zurück (Unterfeldstraße). Die Baugrundstücke im kleineren Baugebiet „Point IV“ (2019) und im Baugebiet „Siedlung Nord“ (2018) wurden aufgrund der hohen Nachfrage an Baugrund bereits vollständig verkauft. Hierdurch konnte aber nur ein kleiner Anteil des örtlichen Bedarfs abgedeckt werden.</p> <p>Geeignete innerörtliche Flächen zur Ausweisung von zusammenhängenden Wohnbauflächen stehen der Stadt Bobingen derzeit nicht zur Verfügung. Gleiches gilt für Flächen zur Nachverdichtung. Auch sonstige innerstädtische Flächenpotenziale sind nicht in ausreichendem Maß vorhanden.</p> <p>Zusammenfassend ist auszuführen, dass die Stadt Bobingen aufgrund des anhaltend hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt und der fehlenden, vergleichbaren Alternativen im Innenbereich der Stadt die Planung aufrechterhalten möchte. Die Ausführungen hierzu decken sich im Wesentlichen mit den Darstellungen in der Planbegründung vom 08.12.2020.</p>
--	---

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Ungeachtet dessen weisen wir darauf hin, dass zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)) auch die Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten jedoch nicht zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen beitragen kann.	Die Stadt Bobingen nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis.
Beschluss:	
Die bisherige Planung wird beibehalten. Die Begründung ist gem. den o. g. Ausführungen zu ergänzen.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Regionaler Planungsverband Augsburg, E-Mail vom 16.03.2021	
Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes Augsburg hat mit Mail vom 16.03.2021 mitgeteilt, dass sie sich der Stellungnahme der Regierung von Schwaben anschließt.	Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben verwiesen.
Beschluss:	
Die Belange sind im Rahmen der Stellungnahme der Regierung von Schwaben abgewogen worden; insoweit wird auf diese verwiesen.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Landratsamt Augsburg - Bauleitplanung, Schreiben vom 16.03.2021			
Wir weisen darauf hin, dass die in der Präambel genannte Fassung der BayBO zwischenzeitlich überholt ist	Die entsprechenden redaktionellen Änderungen werden vorgenommen.		
Es fehlt eine textliche Festsetzung zum Inkrafttreten (z. B. als Ziffer „C“. Die „Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen“ werden dann Ziffer „D“). Die Ziffer 6 der Verfahrensvermerke ersetzt diese notwendige textliche Festsetzung nicht.	Es wird ein neuer Unterpunkt zum Inkrafttreten des Bebauungsplans aufgenommen. Die Aufzählung ist entsprechend anzupassen.		
Die in Ziffer A.2 des Textteils und in Ziffer 6.1 der Begründung zum Ausschluss der allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften genannte Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ist nicht zutreffend (§ 1 Abs. 5 BauNVO).	Die Rechtsgrundlage wird entsprechend redaktionell korrigiert.		
Bei der Festsetzung der GRZ in Ziffer A.3 des Textteils sollte dringend noch rechtsklar ergänzt werden, ob § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Überschreitung der GRZ um 50 % für die dort genannten Anlagen) Anwendung findet.	Die Festsetzung zur GRZ in Ziffer A.3 des Textteils erhält folgende Fassung: (s. hierzu auch unten) <table border="1" data-bbox="1115 815 2036 927"> <tr> <td>GRZ 0,4</td> <td>zulässige Grundflächenzahl als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone; hier 0,4. § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.</td> </tr> </table>	GRZ 0,4	zulässige Grundflächenzahl als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone; hier 0,4. § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.
GRZ 0,4	zulässige Grundflächenzahl als Maximalmaß gem. Nutzungsschablone; hier 0,4. § 19 Abs. 4 BauNVO findet Anwendung.		
Desweiteren wird in Ziffer A.3 des Textteils bzgl. der Anrechnung befestigter Flächen mit einem Abflussbeiwert bis 0,6 auf die GRZ eine von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO abweichende Regelung getroffen. Für diese Festsetzung ist u. E. keine Rechtsgrundlage erkennbar. In Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum BauGB wird in Rd. Nr. 21 f zu 3 19 BauNVO folgendes ausgeführt: „Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 kann die Gemeinde im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen treffen. Die Ermächtigung bezieht sich auf die in Satz 2 für Überschreitungen angegebene Obergrenze von 50 vH und die Kappungsgrenze von 0,8. Obergrenze und Kappungsgrenze können sowohl nach unten als auch nach oben geändert werden. Ferner sind abweichende	Wie das Landratsamt Augsburg richtig ausführt, gibt es für eine entsprechende Festsetzung (Nichtanrechnung auf GR(Z) bei einem Abflussbeiwert $\leq 0,8$) keine Rechtsgrundlage. Die Festsetzung ist daher ersatzlos zu streichen. Anm.: In Zusammenhang mit der vorstehenden Festsetzung zur Anwendbarkeit des § 19 Abs. 4 BauNVO bedeutet dies beispielsweise folgendes:		

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Festsetzungen von § 19 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 2 zulässig; nach dieser Vorschrift können über Halbsatz 1 hinaus im Genehmigungsverfahren weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.“

Mit dem Hauptgebäude und z. B. der Terrasse muss die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von z. B. 0,4 eingehalten werden. Beim vorliegend kleinsten Grundstück mit voraussichtlich ca. 330 m² bedeutet dies eine zulässige Grundfläche (GR) von 132 m². Für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird [z.B. Tiefgaragen]) darf die festgesetzte GRZ um 50 %, max. jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, überschritten werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 dürften somit auf die o. g. Anlagen i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO nochmals 66 m² entfallen (entspricht GRZ von 0,2 (=50 % von 0,4)). Bei beispielsweise einer Doppelgarage (6m x 6 m) und einer Zufahrt (6 m x 3 m) ergibt sich eine Fläche von 54 m², so dass noch 12 m² z. B. für ein Weg zum Haus und ein Gartenhaus o. ä. verbleiben.

Beispiele für Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes:

Größe in m ²	GRZ	GR in m ²	GRZ II	GR II in m ²
3.230 (Typ I)	0,45	1.453,50	0,225	726,75
427 (Typ II)	0,4	170,8	0,2	85,40
422 (Typ II a)	0,35	147,7	0,175	73,85
333 (Typ III)	0,4	133,2	0,2	66,6

Aus Sicht der Verwaltung ist daher hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahlen, unter Wegfall der bisherigen Nichtanrechnungsregelung aber unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO, eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke möglich.

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>Zu Ziffer A.3 des Textteils weisen wir darauf hin, dass für die Garagen der Einzelhäuser keine Höhenlage festgesetzt ist.</p>	<p>Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens wird mit aufgenommen; die max. festgesetzte Höhe gilt für das Hauptgebäude und für die Garage</p>
<p>Sowohl in Ziffer A.4 „Bezugshöhe Gelände“ als auch bei „Sonstige örtlichen Bauvorschriften“, Ziffer 3 sind Festsetzungen zur Geländeherstellung enthalten. Diese sollten identisch formuliert werden („lineare Ausmittlung“ ↔ „entsprechende Neigung“); die Formulierung „entsprechender Neigung“ stellt zudem keine rechtsklare Festsetzung dar. Außerdem weisen wir darauf hin, dass angeböschte Terrassen diesen Festsetzungen widersprechen würden.</p>	<p>Formulierung A.4 Bauweise (neu) “Bezugshöhe Gelände: die privaten Bauparzellen dürfen bis zu den Anschlusshöhen der umlaufenden Straßenränder aufgefüllt werden, bei den Ortsrändern von der neuen Straßenhöhe bis zur Geländeoberkante (GOK) Bestand an der Grundstücksgrenze. Bei unterschiedlichen Anschlusshöhen ist das Gelände linear anzugleichen. Der hieraus ermittelte, entsprechend geneigte Geländeverlauf ist die Bezugsgeländehöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen.</p> <p>Formulierungsvorschlag zu B 3.3 Geländeangleichung (neu) Die Bauparzellen dürfen bis zu den Anschlusshöhen der umlaufenden Straßenränder aufgefüllt werden, bei den Ortsrändern von der neuen Straßenhöhe bis zur Geländeoberkante (GOK) Bestand an der Grundstücksgrenze. Bei unterschiedlichen Anschlusshöhen ist das Gelände linear anzugleichen. Im Bereich von Terrassen können abweichende Geländeänderungen zugelassen werden.</p> <p>Erläuterung zu B 3.3: Die bisherige Formulierung zur Geländeangleichung wird der neuen Kann-Regelung unter A.4 Bauweise nachempfunden. Be/Entsteht auf dem Gelände ein Gefälle bzw. wird die Oberkante Fertigfußboden (EG) max. über der gem. Festsetzung zu ermittelnden Bezugshöhe (mittlere Straßenhöhe) errichtet, kann die Terrasse ggf. nicht ebenerdig/barrierefrei errichtet werden (Stufe). Um dies zu verhindern können daher im Bereich der Terrassen weitere Geländeänderungen zugelassen werden.</p>
<p>In Ziffer A.4 des Textteils sollte klar erkennbar werden, dass die Abstandsflächen für alle baulichen Anlagen nach der Bayerischen Bauordnung berechnet werden sollen. Der Satz „Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß BayBO“ sollte daher nicht dem Absatz zur</p>	<p>Ziffer 4 wird zur Klarstellung wie folgt formuliert. „offene Bauweise, Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abstandsflächen, Abstände berechnen sich nach Art. 6 Bayerische</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>Festsetzung der „Nebenanlagen“, sondern dem Absatz zur Festsetzung des Abstandsflächenrelevanten Geländes zugeordnet werden. Desweiteren ist noch klarzustellen, ob die Berechnung der Tiefe der Abstandflächen nach der BayBO oder vorrangig nach der Abstandsflächensatzung der Stadt Bobingen erfolgt, solange eine solche in Kraft ist.</p>	<p>Bauordnung i. V. m. der jeweils gültigen Abstandsflächensatzung der Stadt Bobingen.“</p> <p>Anm.: Es gilt somit die zum Zeitpunkt der Beurteilung eines Vorhabens maßgebliche Abstandsflächensatzung. Bei einer Änderung oder Aufhebung der Abstandsflächensatzung ist eine entsprechende Übergangsregelung vorzusehen.</p>				
<p>Zur Festsetzung der Baugrenze in Ziffer A.4 des Textteils: Wir weisen darauf hin, dass untergeordnete Bauteile, welche bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, nach der Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 01.02.2021 in Art. 6 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BayBO geregelt sind (der zitierte „Art. 6 Nr. 8 ...“ ist nicht zutreffend).</p>	<p>Die Gesetzesangabe wird redaktionell geändert.</p>				
<p>Unter Ziffer B.1 des Textteils ist bei der Dachneigung wohl versehentlich „6° - 16°“ bzw. „6° - 18°“ genannt. Aus Gründen der Rechtsklarheit bitten wir um Korrektur.</p>	<p>Die entsprechende Festsetzung wird redaktionell („6° - 18°“) angepasst.</p>				
<p>Zur Festsetzung der Firstrichtung in Ziffer B1 des Textteils: Nachdem Zeltdächer über keine Firstrichtung verfügen, sollte insoweit eine ergänzende Festsetzung zur Stellung der Gebäude vorgesehen werden (z. B. Außenwand parallel zur festgesetzten Firstrichtung).</p>	<p>Ziffer B1 – Dachgestaltung wird entsprechend angepasst und erhält folgende Festsetzung:</p> <table border="1" data-bbox="1115 914 2036 1134"> <tr> <td data-bbox="1115 914 1301 1023">  </td> <td data-bbox="1312 914 2036 1023"> <p>Hauptfirstrichtung zwingend; bei Zeltdächern: Außenwand parallel zur festgesetzten Firstrichtung</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1115 1031 1301 1134">  </td> <td data-bbox="1312 1031 2036 1134"> <p>Hauptfirstrichtung, wahlweise; bei Zeltdächern: Außenwand parallel zur festgesetzten Firstrichtung</p> </td> </tr> </table>		<p>Hauptfirstrichtung zwingend; bei Zeltdächern: Außenwand parallel zur festgesetzten Firstrichtung</p>		<p>Hauptfirstrichtung, wahlweise; bei Zeltdächern: Außenwand parallel zur festgesetzten Firstrichtung</p>
	<p>Hauptfirstrichtung zwingend; bei Zeltdächern: Außenwand parallel zur festgesetzten Firstrichtung</p>				
	<p>Hauptfirstrichtung, wahlweise; bei Zeltdächern: Außenwand parallel zur festgesetzten Firstrichtung</p>				
<p>Wir regen an, die in Ziffer B.2.1 des Textteils vorgesehene „gleiche“ Ausführung grenzständiger Gebäude zu überdenken, da für Garagen, Carports und Nebengebäude keine <u>Dachform</u> jedoch eine vom Hauptgebäude abhängige – wenn auch um 10° abweichende – Dachneigung festgesetzt wird. Die Dachneigung einer bestehenden Grenzgarage würde</p>	<p>Der Absatz wird wie folgt neu formuliert: „Grenzständig aneinander gebaute Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen in gleicher Höhe, Dachform und –neigung sowie Dacheindeckung zusammengebaut und im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Fassade ohne Versatz errichtet werden.“</p>				

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>sich dadurch indirekt auf die Dachneigung eines später geplanten Hauptgebäudes auf dem Nachbargrundstück auswirken können.</p>	<p>Erläuterung: Die bisherige „Muss-Vorschrift“ wird in eine „Soll-Vorschrift“ abgeändert. Hierdurch wird für Sonderfälle, wie z. B. vom Landratsamt Augsburg geschildert, eine Ausnahmemöglichkeit geschaffen, ohne den ursprünglich gewünschten städtebaulichen Aspekt einer harmonischen Gestaltung aufzugeben.</p>
<p>In Ziffer B des Textteils wurde die Unterziffer 5 wohl versehentlich doppelt verwendet. Auch erschließt sich die Nummerierung „3“ bei „sonstige örtliche Bauvorschriften“ nicht.</p>	<p>Die Aufzählungen/Nummerierung wird redaktionell angepasst.</p>
<p>Der Fachbereich Wasserrecht bittet um Beachtung der Äußerung des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth.</p>	<p>siehe unten (Abwägung Stellungnahme „Wasserwirtschaftsamt Donauwörth“)</p>
<p>Aus Sicht des Erschließungsbeitragsrechts wird folgendes mitgeteilt: Für die Herstellung der Erschließungsstraßen entstehen Erschließungsbeiträge. Die jeweiligen Abrechnungsgebiete sind mittels Anlagenbildung zu ermitteln. U. E. wären folgende Anlagen zu bilden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hauptstraßenzug, abgehend von der Lechallee bis zum nordöstlichen Ende des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplanes sowie die mit einem Wendehammer endende Stichstraße nach Norden, soweit diese kürzer wie 100 m ist. – Ringstraße, die vom Hauptstraßenzug abgeht bzw. in diesen wieder einmündet, mit den nach Nordosten bzw. Südwesten weiterführenden Stichstraßen. 	<p>Die Stadt Bobingen bedankt sich für die Hinweise. Die Herstellung der Straßen erfolgt jedoch nicht durch die Stadt Bobingen sondern durch die Grundstückseigentümerin, welche auch die Grundstücke veräußert. Der Stadt Bobingen entstehen insoweit keine beitragsfähigen Aufwendungen.</p>
<p>Bezüglich der Stichstraßen an der Ringstraße empfehlen wir, diese bis an die Grenze des Bauungsplanes zu planen und auszuführen. Bei einer etwaigen Verlängerung in späteren Bebauungsplänen nehmen die jetzigen Anlieger dann nicht mehr an der dann wieder vorzunehmenden Anlagenbildung und daraus folgender Erschließungsbeitragspflicht teil. Bei jetziger Planung entfielen auf die Endanlieger <u>erneut</u> Erschließungsbeiträge (reduziert wegen dann vorliegender Mehrfacherschließung). Dies wäre im Übrigen auch bei der Stichstraße mit Wendehammer zu beachten.</p>	<p>Die Stadt bedankt sich für den Hinweis. Der Bebauungsplan (und der geplante Ausbau) werden vorsorglich entsprechend geändert.</p>
<p>Wir weisen auch darauf hin, dass eine Ablösung der Erschließungskosten für die Straßen in Grundstückskaufverträgen nicht insgesamt (Kosten aller</p>	<p>Die Stadt bedankt sich für den Hinweis.</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>Erschließungsanlagen auf alle Baugrundstücke im Baugebiet) erfolgen darf, sondern ebenfalls aufgrund der vorgenannten Anlagenbildung zu erfolgen hat.</p>	
<p>Für eine mögliche zukünftige Ausweisung eines neuen Baugebiets nördlich des Point V merken wir noch an, dass bei Anlage einer Erschließungsanlage auf dem Grundstück Fl. Nr. 3306, das sich bogenförmig entlang der jetzt geplanten Bebauungsgrenze entlangzieht, sich unter Umständen erneut Erschließungsbeiträge für die im nördlichen Teil von Point V liegenden Grundstücke ergeben. Eine solche bogenförmige Erschließung sollt daher nicht vorgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:</p>	
<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird unter C – Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (abwehrender Brandschutz) mit aufgenommen.</p>
<p>2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.</p>	<p>Der Hinweis wird unter C – Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (abwehrender Brandschutz) mit aufgenommen.</p>
<p>3. Für Gebäude, die ganz oder in 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.</p>	<p>Der Hinweis wird unter C – Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (abwehrender Brandschutz) mit aufgenommen.</p>
<p>4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.</p>	<p>Der Hinweis wird unter C – Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (abwehrender Brandschutz) mit aufgenommen.</p>
<p>5. Auf die anliegende Stellungnahme des technischen Immissionsschutzes vom 11.03.2021 wird verwiesen.</p>	<p>Die untere Immissionsschutzbehörde hat mit Nachreichung der Berechnungsgrundlagen zur schalltechnischen Beurteilung von emPlan keine Bedenken mehr erhoben.</p> <p>Erläuterung: Nach der schalltechnischen Beurteilung von emPlan sind auf Höhe eines 1. Obergeschoßes Pegel von maximal 50 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

	Wohngebiete liegen bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht und werden somit eingehalten. Regelungen zum Schallschutz im Bebauungsplan bezüglich des Verkehrslärms aus dem bestehenden Straßennetz werden danach nicht erforderlich.
Beschluss:	
Der Bebauungsplan wird entsprechend den o. g. Punkten geändert, die Begründung soweit erforderlich angepasst.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 15.03.2021	
... Nachfolgend wird dazu als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienischer Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.	
Wasserwirtschaftliche Würdigung	
<u>Wasserversorgung und Grundwasserschutz</u>	
<i>Wasserversorgung</i>	
Die Trinkwasserversorgung wird durch die eigene kommunale Wasserversorgungsanlage in ausreichendem Umfang sichergestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<i>Löschwasserversorgung</i>	
Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<i>Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete</i>	
Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<i>Grundwasser</i>	
Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. In den Antragsunterlagen wird auf einen geringen Grundwasserflurabstand hingewiesen. Dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der z. T. geringe Grundwasserabstand wurde bei der Planung berücksichtigt (z. B. Unzulässigkeit von Kellern, Anhebung Straßen-/Geländeniveau).
<i>Altlasten und vorsorgender Bodenschutz</i>	
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden im geplanten Baugebiet und in den bestehenden Anschlussstraßen im November 2020 insgesamt 16 Kleinbohrungen (Durchmesser: 50 bis 80 mm) bis in einer Tiefe von 3,0 bis 6,0 m unter GOK durchgeführt.	Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Im Zuge der flächigen Kampfmittelräumung im Frühjahr 2021 wurden im nördlichen Bereich des geplanten Baugebiets Auffüllungen mit mineralischen und nicht mineralischen Fremdbestandteilen festgestellt. Hieraufhin wurde die Fa. Crystal Geotechnik beauftragt, zur näheren Eingrenzung der Ausdehnung dieser Auffüllungen, vor Ort Schürfe auszuführen, aufzunehmen und zu beproben. Nach dem Ergebnis dieser altlastentechnischen

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Zur Beurteilung des anfallenden Straßenaufbruchs und des notwendigen Bodenaushubs wurden im Hinblick auf eine Verwertung/Entsorgung, exemplarisch chemische Untersuchungen an Material- bzw. Bodenproben aus den KRB (=SDB) durchgeführt.

Vom Asphaltaufbruch wurden 3 Proben untersucht. Die Probe aus SDB 6 konnte als Z 0-Material und die Probe aus SDB 5 als Z 1-Material und damit jeweils als Ausbausphal ohne Verunreinigungen nach dem LfU-Merkblatt 3.4/1 vom März 2019 eingestuft werden.

Erhebliche Belastungen an MKW, PAK gesamt und PAK-Einzelstoff Benzo[a]pyren wurden in SDB 12 gemessen. (Einstufung > Z 2-Material, lt. Gutachter vermutlich DK I-Material). Im Zuge der Baumaßnahmen ist der ausgebaute Asphalt möglichst anhand der Untersuchungsergebnisse der Voruntersuchungen und anhand von organoleptisch erkennbaren Auffälligkeiten getrennt voneinander auszubauen und zu lagern und erneut zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Falls teer-/pechhaltiger Straßenaufbruch anfällt, empfehlen wir diesen einer thermischen Behandlung zuzuführen, da nur bei diesem Verfahren eine Ausschleusung der krebserregenden PAK aus dem Stoffkreis erfolgt.

Bei der Untersuchung des anstehenden Bodens sowie des Oberbodens wurden teilweise erhöhte Konzentrationen an Cyaniden (> Z 0 und Z 1.1-Wert des EPP) analysiert, die auf humosen Anteil am Untergrund zurückzuführen sind.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Untersuchung kann festgestellt werden, dass auf den nördlichen Flächen schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Da aufgrund dieser Funde nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) und die künftige Bebauung bzw. die Bewohner (Wirkungspfad Boden-Mensch) bzw. Pflanzen (Wirkungspfad Boden-Pflanzen) nicht ausgeschlossen werden konnten, wurden Möglichkeiten für die Lösung dieses Problems gesucht.

Nach Meinung des Gutachters und auch der Fachbehörden sollte die Sanierung letztlich durch Aushub der gesamten Auffüllungen im Rahmen der Aushubüberwachungen mit Entnahme von Beweissicherungsproben durchgeführt werden.

Mit der Grundstückeigentümerin wurde ein entsprechender städtebaulicher Ausführungsvertrag verhandelt. Gleichzeitig verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin die künftigen Baugrundstücke im Bereich der schädlichen Bodenveränderung erst nach Abschluss der Sanierung zu veräußern (s. Stadtrat – nicht öffentliche Sitzung am 03.05.2022).

Auch in den übrigen Bereichen erfolgt der ggf. notwendige Ausbau, die Lagerung und die Entsorgung des Aushubs entsprechend den jeweiligen Vorgaben.

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.</p>	
<p><i>Einsatz von erdgekoppelten Wärmepump-Systemen</i></p>	
<p>Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm Ob der Einbau von Erdwärmesonden möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Abwasserbeseitigung</u></p>	
<p><i>Allgemeines</i></p>	
<p>Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist nach unserem Informationsstand eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.</p>	
<p><i>Häusliches Abwasser</i></p>	
<p>Das bestehende Kanalnetz kann die aus dem Baugebiet abzuleitenden Abwassermengen voraussichtlich aufnehmen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermenden voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.</p>	
<p><i>Niederschlagswasser</i></p>	

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Bedenken entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Grundsätzlich sollte gesammeltes Niederschlagswasser vorzugsweise zurückgehalten und flächenhaft, möglichst über bewachsenem Oberboden, versickert werden. Schützende Deckschichten dürfen dabei nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Gründächer, Zisternen oder Rückhalteteiche) genutzt werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.

Das vorliegende Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf wurde im Entwurf des Bebauungsplanes nur für die öffentlichen Flächen berücksichtigt. Auch auf Privatgrundstücken sollten die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen im Plan vorgesehen werden.

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden sieben Kleinbohrungen durchgeführt. Bei dreien wurde die Versickerungsfähigkeit mittels Siebanalysen (Kornverteilungskurven) ermittelt. Hierbei ergaben sich folgende k_f -Werte:

Kleinbohrung	k_f -Wert (m/s)
SDB 2	$2,8 * 10^{-3}$
SDB 4	$1,0 * 10^{-4}$
SDB 6	$2,0 * 10^{-6}$

Der Gutachter beurteilt die Versickerungsmöglichkeiten wie folgt (vgl. Seite 34 der Baugrunderkundung/Baugrundgutachten vom 15. Dezember 2020):

*Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_f = 1,0 * 10^{-3}$ m/s bis $1,0 * 10^{-6}$ m/s möglich.*

Somit ist für die anstehenden Schmelzwasser- und Flussschotter von einer guten bis mittleren Versickerungsfähigkeit gem. des Arbeitsblattes DWA-A auszugehen.

Für die Versickerung des anfallenden Wassers ist jedoch das relativ hoch anstehende Grundwasser (siehe auch Kapitel 4.4) zu beachten. Entsprechend den Angaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 sollte sichergestellt sein, dass der Sickerraum zum Grundwasserspiegel (mittleres, höchstes Grundwasser) mindestens 1 m beträgt. Die geplante Anhebung des Urgeländes ist diesbezüglich als positiv zu bewerten.

Bei der Herstellung der Versickerungsmulden ist zu beachten, dass die besser durchlässigen Schotter teilweise von überwiegend gering bis sehr gering durchlässigen Decklagen überlagert werden. Hier sind insbesondere die

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass stellenweise k_f -Werte im Bereich von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s vorliegen. Wir empfehlen daher die Sickerfähigkeit auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Zudem weisen wir darauf hin, dass bei der Wahl der Sickeranlage der Mindestabstand zwischen Sohle der Sickeranlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) von 1 m eingehalten werden muss (DWA-A 138). Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass von einem MHGW von 1,25 m unter GOK auszugehen ist. Eine Versickerung über Rigolen wäre somit kaum umsetzbar. Eine Versickerung über Mulden muss stellenweise ggf. über Hochbeete erfolgen, um den erforderlichen Mindestabstand einhalten zu können.

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer und das Grundwasser muss mit den Anforderung an die Gewässereigenschaft vereinbar sein und erfordert eine Überprüfung hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Beschaffenheit des einzuleitenden Niederschlagswasser und der Aufnahmefähigkeit des Gewässers bzw. des Untergrundes. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA). Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden). Insbesondere trifft dies zu für Niederschlagswasser:

- bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

relativ mächtigen Deckschichten im Bereich der Kleinbohrung SDB 1 und SDB 8 zu beachten. Teilweise weisen auch die Schotter im oberen Bereich einen erhöhten Feinkornanteil auf (vgl. z. B. SDB 9 von 0,80 – 1,00 m). Es muss sichergestellt werden, dass die Versickerungsanlagen an die feinkornärmeren besser durchlässigen Kiese/Schotter angeschlossen werden.

Falls höhere Versickerungswerte, als in Kapitel 7. 1. als Mittelwert genannt, benötigt werden, kann der Versickerungswert auch in situ an entsprechender Stelle noch näher mittels eines Versickerungsversuchs im Schürf ermittelt werden.

Versickerungsanlagen müssen entsprechend den Angaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 geplant und dimensioniert werden. Wenn Versickerungsmaßnahmen durchgeführt werden, dürfen weiterhin Bauwerke (Kellergeschosse) hierdurch nicht ungünstig beeinflusst werden; die Anlagen sind diesbezüglich entsprechend anzuordnen und auszubilden. Die Anordnung von Versickerungsanlagen sollte bereits im Vorfeld mit den Fachbehörden abgestimmt werden.

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>– Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung (z. B. bei starker Luftverschmutzung durch Industriebetriebe o. Ä.). Wir empfehlen, hierzu die Abt. Umweltschutz des Landratsamtes zu hören</p>	
<p><u>Vorschlag zur Änderung des Plans:</u></p>	
<p>Festsetzung von Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderliche sind.</p>	
<p><u>Vorschlag für Festsetzungen:</u></p>	
<p>Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.</p>	<p>Die Festsetzung wird unter B.3.4 – Stellplätze, Zufahrten und Eingänge neu mit aufgenommen. Wortgleich?</p>
<p>Flachdächer (0 Grad – 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technischen Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mind. 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.</p>	<p>B.2.3 – Bedachung wird wie folgt neu gefasst: „Flach geneigte Dächer (Dächer mit 6°-15° Dachneigung) von Gebäuden des Typs I sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Ausnahmen für Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren können zugelassen werden</p> <p>Als Dachdeckung für sonstige geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betondachziegel in (bezogen auf das jeweilige Grundstück) einheitlichem naturroten, rotbraunen oder grauen Tönen und nichtglänzend zulässig. Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten (z. B. Wintergärten) dürfen vom Hauptgebäude abweichende Bedachungen haben: begrüntes oder gekiestes Flachdach, Metalleindeckung, Glas. Metalleindeckungen sind dabei nur in Kupfer- und Zinkblechen mit geeigneter Beschichtung oder anderen wasserwirtschaftlich unbedenklichen Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig</p> <p>Erläuterung: Begrünte Dächer dienen dem naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser den hiermit können Teile des Niederschlagswassers zurückgehalten werden und die Verdunstung gefördert werden. Vorliegend sollen hier jedoch nur</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

	Dächer von Hauptgebäuden (Typ I) begrünt werden. Garagen im Einzel- und Doppelhausbereich werden insoweit z. B. nicht erfasst, um den Bauherren hier die Wahl zu lassen.
Sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist:	
Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.	Die Festsetzung unter B.3.4 –Niederschlagswasserbeseitigung wird entsprechend geändert.
Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.	Die Festsetzung unter B.3.4 –Niederschlagswasserbeseitigung wird entsprechend geändert.
Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.	Die Festsetzung unter B.3.4 –Niederschlagswasserbeseitigung wird entsprechend geändert.
Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.	Im Bereich der privaten Grundstücke wurden bisher keine entsprechenden Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Die Festsetzungen allein würde daher ins Leere laufen.
In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.	Auf die entsprechende Festsetzung unter B.2.3 – Bedachung wird verwiesen.
Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht oder eingeschränkt gegeben ist:	
„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.	
Niederschlagswasser von Straßen	

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>Das von den Planstraßen anfallende gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht entlang der öffentlichen Straßen bereits mögliche Versickerungsflächen vor (s. A.5). Der Hinweis soll darüber hinaus im Rahmen der Straßenausbauplanung berücksichtigt werden.</p>
<p><i>Rückstausicherung:</i></p>	
<p>Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstaebene zu beachten. Unter der Rückstaebene liegende Räume und Entwässerungsanlagen (auch Dränanlagen sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.</p>	<p>Die Festsetzung wird unter C.3 – Weitere Hinweise durch Text mit aufgenommen. Insoweit wird aber auch auf § 9 Abs. 5 der Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Bobingen verwiesen; hiernach hat sich jeder Anschlussnehmer selbst gegen den Rückstau aus der Entwässerungseinrichtung zu schützen.</p>
<p><u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u></p>	

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.</p> <p>Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.</p> <p>Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.</p> <p>Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.</p>	<p>Die Hinweise werden unter C.3 – Weitere Hinweise durch Text mit aufgenommen.</p>
<p>Zusammenfassung</p>	
<p>Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden.</p>	
<p></p>	

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Beschluss:
Der Bebauungsplan wird entsprechend den o. g. Punkten geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.02.2021	
<p>... Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>Im Umfeld zum genannten Planungsgebiet befinden sich zahlreiche Bodendenkmäler:</p> <ul style="list-style-type: none">• D-7-7730-0217 – Siedlung der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters, Körpergräber des Frühmittelalters• D-7-7731-0120 – Körpergräber des frühen Mittelalters• D-7-7730-0039 – Burgus der römischen Kaiserzeit sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarreikirche St. Felizitas in Bobingen mit befestigtem Kirchhof• D-7-7731-0261 – Straße der römischen Kaiserzeit• D-7-7731-0121 – Körpergräber der Latènezeit• D-7-7730-0036 – Grabhügel der Hallstattzeit <p>Die Bodendenkmalandschaft der Umgebung belegt eine intensive vor- und frühgeschichtliche Aufsiedlung des flussnahen Bereichs. Die Erschließung der römischen Kaiserzeit führte auch in den nachfolgenden Epochen zu einer kontinuierlichen Aufsiedlung der Region. Die bauvorgreifenden archäologischen Untersuchungen im Bereich „Point IV“ erbrachten vorgeschichtliche Siedlungsbefunde, Brand- und Körperbestattungen der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. Das aktuelle Vorhabengebiet liegt in entsprechend siedlungsgünstiger Lage. Daher sind auch dort weitere Bodendenkmäler mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten. Informationen zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie unter:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter C.3. Weitere Hinweise durch Text erfolgt folgender Hinweis zum Denkmalschutz</p> <p>„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Augsburg) zu beantragen ist.“</p>

http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayern.de/mam/Information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 04. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil vom 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist **oberhalb des Befundhorizontes und nur nach der Abstimmung mit dem BLfD** zu realisieren (z. B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-)Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_uberplanung_bodendenkmaeler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 04. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.] wird dringend angeregt aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Beschluss:	
Der Bebauungsplan wird entsprechenden den o. g. Punkten geändert.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Landratsamt Augsburg – Kultur- und Heimatpflege, Schreiben vom 15.03.2021	
<p>... Aus Sicht der Kreisheimatpflege besteht gegen die oben genannte Planung, soweit es aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlich ist, kein Einwand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit kein Bodendenkmal bekannt.</p>	
<p>Allerdings befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich folgende Bodendenkmäler: D-7-7730-0217 – Siedlung der römischen Kaiserzeit und des Mittelalters, Körpergräber des Frühmittelalters D-7-7731-0120 – Körpergräber des frühen Mittelalters D-7-7730-0039 – Burgus der römischen Kaiserzeit sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarreikirche St. Felizitas in Bobingen mit befestigtem Kirchhof D-7-7731-0261 – Straße der römischen Kaiserzeit D-7-7731-0121 – Körpergräber der Latènezeit D-7-7730-0036 – Grabhügel der Hallstattzeit</p> <p>Das Planungsgebiet liegt in einer seit nachweislich mindestens der Eisenzeit (800 v. Chr.) siedlungsbegünstigten Lage. Die Nähe zur römischen Straßentrasse begründet außerdem die zahlreichen Siedlungsbefund aus der Römerzeit, der Völkerwanderungszeit und des Mittelalters.</p> <p>Auch im Umgriff des Bebauungsplanes muss deshalb mit weiteren bisher nicht bekannten archäologischen Befunden, wie Gräbern, Materialgruben und Siedlungsbefunden gerechnet werden. Diese Bodendenkmäler unterliegen dem Schutz des Art. 7 DSchG und sind somit zu erhalten.</p> <p>Ich verweise hier auch auf die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen decken sich im Wesentlichen mit der vorigen Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege – hier wird entsprechend auf die Ausführungen zu dieser Stellungnahme verwiesen. Neue Aspekte ergeben sich hierdurch nicht.</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe, insbesondere auch vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sollte die archäologische Situation durch geeignete Maßnahmen geklärt werden.	
--	--

Um Zeitverzögerungen durch eventuell erforderliche Rettungsgrabungen zu vermeiden, empfehlen wir archäologische Sondagen in Absprache mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten ...	
--	--

Beschluss:	
-------------------	--

Die o. g. Punkte wurden im Rahmen der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege behandelt. Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanes ist nicht veranlasst.	
--	--

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 16.03.2021	
<p>zu o. g. Vorhaben teilen wir mit, dass aus landwirtschaftlicher Sicht Einwände bestehen.</p>	
<p>Zwar wird unter Punkt 4.4 „Einwirkende Immissionen“ allgemein auf die landwirtschaftlichen Immissionen verwiesen, jedoch fehlt hier der Hinweis, dass solche <u>entschädigungslos</u> zu dulden sind. Außerdem ist noch hinzuzufügen, dass der Verkehrslärm von landwirtschaftlichen Maschinen auch nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen durch erntebedingten Fahrverkehr [-wie etwa bei Getreide-, Silage- oder Zuckerrübenerte-] oder sonstigem landwirtschaftlichem Verkehr unentgeltlich zu dulden ist.</p> <p>Als Anmerkung für künftige grundbuchrechtliche Übertragungsgeschäfte regen wir an- um Konflikte schon im Vorfeld weitestgehend auszuschließen – in die notariellen Kaufverträge mit den jeweiligen Erwerbern Duldungsverpflichtungen mittels Grunddienstbarkeiten aufzunehmen, wonach landwirtschaftliche Immissionen entschädigungslos hinzunehmen sind.</p> <p>Zudem bitten wir grundsätzlich, folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem</p>	<p>Eine Festsetzung (bzw. ein Hinweis), dass landwirtschaftlich Immissionen <u>entschädigungslos zu dulden</u> sind, ist mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Pflicht zur Duldung von Immissionen sowie evtl. Entschädigungsansprüche ergibt sich aus den einschlägigen öffentlich-rechtlichen sowie ggf. auch privatrechtlichen Regelungen. Aus Sicht der Verwaltung sollte insoweit nur auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen werden. Ob diese zu dulden sind, wäre im jeweils konkreten Einzelfall zu prüfen und kann nicht durch die Stadt pauschal im Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p>Insoweit wird unter C 3.- Weitere Hinweise durch Text folgender Hinweis zur Landwirtschaft vorgeschlagen: „Auf Immissionen (insb. Lärm und Geruch) aus den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch nach 22:00 Uhr oder vor 06:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen wird hingewiesen.“ Die Begründung ist entsprechend anzupassen.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Bestellung <u>privatrechtlicher</u> Dienstbarkeiten, wonach landwirtschaftliche Immissionen entschädigungslos hinzunehmen sind, wird an die Grundstückseigentümerin weitergegeben.</p> <p>Bezgl. des Verlustes von landwirtschaftlich genutzten Flächen wird zunächst auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben (Strukturdaten) hingewiesen (s. o.). Die Stadt Bobingen hat sich unter</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.	Abwägung der Belange (insbesondere Schaffung von Wohnraum vs. (landwirtschaftliche) Flächeninanspruchnahme) dafür entschieden, dem akuten Wohnraumbedarf eine höhere Gewichtung zu geben und an der gegenständlichen Planung festzuhalten.
Es sollten noch mehr Potenziale für Umwandlung von innerörtlichen Brachen und die Nachverdichtung wahrgenommen und untersucht werden.	Der Hinweis der weiteren Prüfung und Beachtung innerörtlichen Brachen und Nachverdichtungspotentiale wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Flächen stehen derzeit jedoch nicht unmittelbar zur Verfügung.
Beachten Sie bitte zudem, dass bei der Grünordnung die Grenzabstände nach Art. 47, 48 AGBGB einzuhalten sind.	Die Hinweise zum Grenzabstand von Pflanzen (Art. 47 AGBGB) und hier insbesondere den Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) werden zur Kenntnis genommen. Insoweit wird jedoch auch auf Art. 50 AGBGB – Ausnahmen vom Grenzabstand verwiesen.
Beschluss:	
Der Bebauungsplan wird entsprechend den o. g. Punkten geändert.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Schreiben vom 11.03.2021	
... zu der o. g. Maßnahme wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg wie folgt Stellung genommen:	
Forstliche Belange Forstliche Belange sind von dieser Planung nicht betroffen	
<p>Landwirtschaftliche Belange Landwirtschaftliche Belange sind betroffen durch</p> <p>1. den Dauerhaften Verlust von 3,9 ha landwirtschaftlicher Fläche. Die Bodenschätzung bewertet den Boden im Bereich des geplanten Gewerbegebiets [sic!] mit der Bodenart Lehm und 43 Bodenpunkten. Das sind für die landwirtschaftliche Erzeugung gut geeignete Böden.</p> <p>Wir verweisen auf den § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“ Vor Baubeginn sollte geklärt werden, wo der Boden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, sinnvoll weiterverwendet werden kann.</p>	<p>Die Stadt Bobingen ist sich bewusst, dass die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die Ausweisung von Bauflächen der Landwirtschaft entzogen werden. Aufgrund des Siedlungsdrucks hat sich die Stadt Bobingen jedoch für eine Neuausweisung von Bauflächen entschieden; entsprechende innerstädtische Flächenpotenziale sind nicht vorhanden bzw. nicht kurz-/mittelfristig generierbar (Grundstücke nicht im städt. Eigentum).</p> <p>Im Vergleich mit anderen landwirtschaftlichen Flächen die z. T. im Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt sind, sind die (Boden)Wertzahlen im Gebiet geringer. Es werden insoweit „weniger“ gut geeignete landwirtschaftliche Böden überplant.</p> <p>(Boden)Wertzahlen Obermittelfeld (Süden): 75/71 Oberoberfeld (Süden): 83/78 Untermittelfeld (Norden): 71/68 Ah (Norden): 46/42</p> <p>Der Hinweis zum Schutz des Mutterbodens wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. die Überplanung des Anwandweges Fl. Nr. 3501, Gemarkung Bobingen im Baugebiet Point V. Der Anwandweg endet nach den uns vorliegenden Unterlagen als Sackgasse vor dem Wohngebiet. Hier sollte eine Lösung gefunden werden, die die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Grundstücken sicherstellt. Der Weg muss für die landwirtschaftlichen Maschinen, Anbau- und Erntegeräte ausreichend</p>	<p>Der westlich verbleibende Teil des Anwandweges kann weiterhin von Süden – über das Grundstück Fl. Nr. 3565/1 der Gem. Bobingen, Nähe Krumbacher Straße - und von Norden – über das Grundstück 3297/0 der Gem. Bobingen, Dreckswinkel – angefahren werden. Die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist daher weiterhin sichergestellt.</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

tragfähig sein. Außerdem muss die Strecke so geplant werden, dass Kurven in beide Richtungen gut befahrbar sind und die Durchfahrt gerade im Kurvenbereich nicht durch Sträucher oder andere Hindernisse erschwert wird.	
Beschluss:	
Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11
Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 17.02.2021 bzw. 18.02.2019	
... Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2019123 vom 18.02.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Inzwischen besteht für dieses Neubaugebiet eine Ausbauentscheidung auf FTTH (Glasfaser).	Die Hinweise zur Ausführung / Versorgung des Gebietes bei der Erschließungsplanung werden zur Kenntnis genommen und an das planende Büro / Erschließungsplanung zur Beachtung weitergeleitet werden.
Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

schwaben netz GmbH, Schreiben vom 24.02.2021	
... in Beantwortung Ihres o. g. Schreibens weisen wir darauf hin, dass bei entsprechender Wirtschaftlichkeit die Versorgung mit Erdgas im angesprochenen Planungsbereich grundsätzlich möglich ist. Gegen den Plan erheben wir keine Einwände.	
Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverlauf dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.	Die Hinweise zur Ausführung / Versorgung des Gebietes bei der Erschließungsplanung werden zur Kenntnis genommen und an das planende Büro / Erschließungsplanung zur Beachtung weitergeleitet werden.
Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb unbedingt zu sichern ist.	
Zum Schutz unserer Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkungen zwischen Baumbepflanzungen und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.	
Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: http://planauskunft.schwaben-netz.de/ .	
Beschluss:	
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch nicht.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Lechwerke AG, E-Mail vom 17.03.2021	
<p>... Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise zur Ausführung / Versorgung des Gebietes bei der Erschließungsplanung werden zur Kenntnis genommen und an das planende Büro / Erschließungsplanung zur Beachtung weitergeleitet werden.</p>
<p>Bestehende 20 kV- und 1-kV-Kabelleitung Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitung BO 169 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“.</p>	
<p>Allgemeiner Hinweis Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabungsarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Kontakt aufzunehmen. ...</p>	
<p>Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.</p>	
<p>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.</p>	

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Beschluss:	
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch nicht.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

BUND für Umwelt und Naturschutz e. V., Ortgruppe Bobingen, Schreiben vom 15.03.2021	
<p>Der BUND begrüßt die allgemeinen Vorschläge zur Grünordnung, insbesondere die Vorgabe von Mindestbepflanzungen in den Privatgärten und den Ausschluss von technisch nicht erforderlichen Nebengebäuden.</p> <p>Zusätzlich wird ein Verbot der Anlage von „Schottergärten“ und Gabionenzäunen angeregt, sowie ein Gebot zur Begrünung von Außenwänden und Flachdächern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, wenngleich aus Sicht der Verwaltung kein Ausschluss von „technisch nicht erforderlichen Nebengebäuden“ besteht. Zur Klarstellung: Der Bebauungsplan enthält lediglich die Festsetzung, dass Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dort aber dann eben auch die technisch nicht erforderlichen Nebengebäude (Gartenhaus o. ä.). Ziffer 6.2 der Begründung bezieht sich insoweit nur auf die Bereiche außerhalb der Bauräume (überbaubaren Grundstücksgrenzen).</p> <p>Schottergärten sind bei der Grundflächenzahl anzurechnen und daher nur innerhalb der zulässigen Grundflächenzahl möglich. Ein gänzlicher Ausschluss ist bzw. wird nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis zur Begrünung von Außenwänden und Flachdächern wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Begrünung von Flachdächern wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth verwiesen. Hiernach sind die flach geneigten Dächer im Bereich des Geschosswohnungsbaus zu begrünen.</p>
<p>Begrüßt wird auch die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken. Zu wünschen ist eine Eigenversorgung mit Brauchwasser durch Zisternen.</p>	<p>Eine Festsetzung im Bebauungsplan, wonach die Benutzung von Brauchwasser vorgeschrieben wird, ist mangels entsprechender Rechtsgrundlage nicht möglich.</p>
<p>Im Zug der Erweiterung der Point sollte die Fahrradverbindung zur Ortsmitte und dem Bahnhof und den Einkaufszentren im östlichen Stadtgebiet optimiert werden, um die zentrale Kreuzung vom innerörtlichen Verkehr zu entlasten.</p>	<p>Im Rahmen des Verkehrskonzepts wird auch die Radwegesituation untersucht/dargestellt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist derzeit nicht veranlasst.</p>
<p>Fassungslos macht uns allerdings, dass in einer Zeit, in der die Vorzeichen einer drohenden Klimakatastrophe mit Händen zu greifen sind, offenbar die Mehrheit im Stadtrat Klimaneutralität an dieser Stelle als „nicht vorrangig“ erachtet. Da gerade die im Gebäudebereich getroffenen Maßnahmen ihre negative oder positive Wirkung über viele Jahrzehnte entfalten, mahnt der</p>	

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>Klimaschutzplan 2050 des BMU eine besonders frühe Weichenstellung an: „Bis 2030 sollt die Minderung 66 bis 67 Prozent (gegenüber 1990) betragen. Um das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu erreichen, sind ... anspruchsvolle Neubaustandards ... Voraussetzung.“ https://www.bmu.de/themen/klima-energie/klimaschutz/nationale-klimapolitik/klimaschutzplan2050/#c11681</p>	
<p>Die Stadt Bobingen hat sich mit der Teilnahme am European Energy Award selbst anspruchsvolle Ziele gesetzt, die im Bereich Entwicklungsplanung und Raumordnung erst zu 67 % erreicht sind (vgl. Energiebericht 2019, S. 10). Wie soll hier noch ein Fortschritt erzielt werden, wenn eine Planung wie die vorgelegte die Chance zur Verbesserung nicht ergreift?</p>	
<p>Daher muss der auch bei Einfamilienhäusern technisch umsetzbare Passivhausstandard verwirklicht werden, ob dies nun durch ein Anreizsystem oder durch verpflichtende Festschreibungen geschieht. Welche Möglichkeiten eine Kommune hat, um erhöhte Energiestandards festzulegen, zeigt z. B. ein Handlungspapier des Landkreises Starnberg auf (Energieeffizienz in der Bauleitplanung. Handlungsempfehlung für die Gemeinden des Landkreises Starnberg, Mai 2015, S. 28).</p>	<p>Viele der auch in der „Handlungsempfehlung“ enthaltenen Festsetzungsvorschläge sind bereits im Bebauungsplan „Point V“ umgesetzt. So sind wesentliche Aspekte für klimaneutrales Bauen u. a. auch die bauliche Dichte und die gewählten Typologien etc. (s. a. Stadtratssitzung v. 11.10.2020). Beim gegenständlichen Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes am Rand des Siedlungskörpers auf eine möglichst kompakte Bebauung und schmale Bauparzellen geachtet. Auch das gewählte Versickerungskonzept mit oberflächennaher Versickerung und die beschriebene Eingrünung sind Teilaspekte des klimagerechten Bauens.</p> <p>Die Festsetzung eines über den aktuellen gesetzlichen Gebäudestandard (GEG) hinausgehenden Gebäudestandards ist, zumindest im Bebauungsplan, nicht möglich (s. hierzu auch die angesprochene Handlungsempfehlung Seite 28 – Möglichkeiten zur Festlegung von erhöhten Energiestandards). In wie weit die Stadt ggf. über die Grundstückseigentümerin Einfluss auf die Gebäudestandards nimmt (z. B. im Rahmen der Kaufverträge) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>Wir nehmen daher die Entscheidungsträgerinnen und –träger in Verantwortung und fordern Sie dringen auf, mutig und zukunftsorientiert im Geist des Pariser Klimaabkommens zu handeln! Es liegt jetzt in Ihrer Hand,</p>	

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

hier ein Leuchtturmprojekt für den Klimaschutz mit Vorbildcharakter für die ganze Region zu schaffen.	
Beschluss:	
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes findet jedoch nicht statt.	

Beratung:

Der Vorsitzende stellt zu dieser Stellungnahme klar, dass der Stadtrat und der Bauausschuss der Stadt Bobingen grundsätzlich bei der Bebauungsplanung verantwortungsvoll, intensiv und engagiert berät und plant und dass man sich dabei ebenso intensiv mit den Klimaschutzbelangen und Energiebelangen auseinandersetze, wie mit anderen Belangen auch. In jeder Sitzung zum Gebiet Point V sei hierzu intensiv beraten worden. Man sei sich der diesbezüglichen Verantwortung sehr wohl bewusst. Insofern verwehrt er sich im Namen des Stadtrates der Stadt Bobingen gegen einzelne Formulierungen in der Stellungnahme des BUND, die nahelegen, dass der Stadtrat diese Verantwortung nicht wahrnehmen würde!

Herr Thierbach ergänzt zu diesem Punkt wie folgt: Klimaschutz und energetische Belange werden, soweit bauplanungsrechtlich möglich, im Bebauungsplan beachtet. Die Häuserausrichtung ist grundsätzlich in Süd-Nord, aber auch Ost-West-Richtung für PV geeignet. Gründächer werden für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt, grüne Flachdächer auf Garagen sind in der Eigentümer Verantwortung. Festsetzung von Car-Sharing Parkplätzen mit E-Ladestationen; das Oberflächenentwässerungskonzept ist sehr ökologisch, deshalb auch zahlreiche grüne Muldenbereiche mit Bäumen entlang der Straßen. Weitergehende energetische Festsetzungen sind – wie bereits mehrfach bei der Vorstellung dieses Bebauungsplanes erläutert – gemäß Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches (BauGB) nicht möglich. Grundsätzlich ist bei Point V allerdings ein Baugebiet mit hohem Einfamilienhausanteil geplant worden – dies war die von Anfang an klar formulierte Planungsaufgabe an Bauamt und Stadtplaner -, welches naturgemäß eine weniger gute Energie- und Klimabilanz aufweist, als ein stark verdichtetes Baugebiet mit eng beieinander stehenden mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern oder Wohnblocks.

StR Bürger fordert dazu auf, dass jetzt die Zeit ist, um eine Weichenstellung in Sachen Klimaschutz vorzunehmen. Er möchte dass die Auflagen an die Bürger im Bebauungsplan vorgegeben werden. Die Stadt Königsbrunn wäre auch so verfahren und hätte dies festgesetzt.

Herr Thierbach sagte hierzu, dass diesbezüglich Auflagen bei der Stadt Königsbrunn in den Kaufverträgen „**festgelegt**“ bzw. verankert sind, aber eben nicht im Bebauungsplan „festgesetzt“ sind. Er hat beim Bauamt der Stadt Königsbrunn nachgefragt und dies geklärt. Leider wird dort, auch im Stadtbauamt, fälschlicherweise immer von „Festsetzungen“ gesprochen und dies werde nach außen auch so kommuniziert, obwohl es sich ausdrücklich nicht um energetische und klimaschützende „**Festsetzungen**“ im Bebauungsplan handelt (das geht eben nicht bzw. nur sehr begrenzt), sondern um „**Festlegungen**“ in den Kaufverträgen (dort, wo die Stadt Königsbrunn die Baugrundstücke selber verkaufen wird) bzw. in den städtebaulichen Verträgen mit den zum großen Teil privaten Grundstückseigentümern; diese werden mittels dieser Verträge und zudem noch mit Eintragungen im Grundbuch verpflichtet, die Grundstücke später

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

an Dritte mit den gewollten klimaschützenden und energetischen Vorgaben (z. B.: es muss zwingend vom Käufer ein KfW 40 Haus errichtet werden) weiterzuverkaufen. (Anmerkung hierzu: die Stadt Königsbrunn entwickelt die betreffenden Baugebiete nach dem klassischen „Umlegungsverfahren“, d. h. die Stadt ist hier nicht, wie in Bobingen, 100 % Grundstückseigentümer. Königsbrunn verkauft damit nur einen kleinen Teil der Baugrundstücke direkt weiter. Die restlichen Grundstücke werden nach der Umlegung den privaten Grundstückseigentümern zugewiesen und diese verkaufen die dann zu einem späteren Zeitpunkt privat weiter.

Herr Thierbach stellt deshalb klar, dass klimaschützende und energetische Auflagen, wenn dies politisch gewollt sei, auch in Bobingen in den Kaufverträgen der GWB GmbH festgelegt werden müssten.

Ob solche Auflagen der Stadtrat beschließt, möchte **StR Bürger** wissen.

Herr Wassermann von der GWB GmbH bemerkt, dass die Vergaberichtlinien ja schon beschlossen seien; demnach gebe es momentan derartige Auflagen nicht.

Zum Thema Klimaschutz und Energie erläutert er, dass das komplette Baugebiet mit Nahwärme regenerativ erschlossen würde; es gebe keine Erdgasleitungen und Gasanschlüsse. Insofern gebe es doch schon erhebliche Aufwendungen und Vorsorge im Hinblick auf Klimaschutz, das müsse man berücksichtigen.

Zudem muss beachtet werden, dass ein Passivhaus bedeutend mehr kostet, und dass sich dies für die Hausbesitzer kaum lohne. Verpflichtende Mehrkosten für einen höheren Energiestandard wären für die jungen Familien bei den jetzigen Baupreisen und den sehr hohen Grundstückspreisen wohl kaum zusätzlich noch finanzierbar.

StR Gschwilm regte die KfW 40 Förderung an.

Hierzu sagte **Herr Hofer** dass die Förderung KfW 40 ausgelaufen ist. Auch er sieht es kritisch, den Eigentümern derartiges vorzuschreiben. Die Baupreise pro qm sind so momentan schon extrem hoch.

StR Leiter dankt Herrn Hofer für seine Erläuterungen. Er findet nicht, dass man den Hausbesitzern alles vorschreiben solle, eine Schaffung von Förderprogrammen für Hausbauer fände er dagegen sinnvoll. Die Zinsen und Energiepreise sind gestiegen. Es wird schwierig ein Haus zu bauen, auch ohne zusätzliche Auflagen.

Nach Auffassung von **StR Bürger** kommt die Klimakatastrophe und man redet von Häusern die mindestens 150 Jahre Bestand haben, deshalb müssen Auflagen in Bezug auf Begrünung der Dächer, Wärmeanschluss und vor allem Schottergärten gemacht werden. Diese sollten generell verboten werden.

Durch die Energiekrise steigen eh die Preise, Bauen wird generell teurer.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan hat dies nichts zu tun bemerkte **Herr Thierbach**. Solche Auflagen wurden auch bei der Stadt Königsbrunn in den Kaufverträgen verankert und eben nicht im Bebauungsplan.

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Dies betrifft den privatrechtlichen Bereich, findet auch **StR Vogl**.

Der **Vorsitzende** sagt zu, dass man das Thema der Festlegung von klimaschützenden und energetischen Belangen in den Kaufverträgen nochmals in einer der nächsten Sitzungen (Bauausschuss, Stadtrat, Hauptausschuss) gesondert beraten werde, auch ohne dass dies heute bei diesem Einzelbeschluss zum B-Plan gesondert beantragt werden müsse; bei dieser Gelegenheit müsse man dann eben nochmals die Vergaberichtlinien besprechen. Dies betrifft aber die Kaufverträge. Bei der Bebauungsplanung des Baugebietes Point V wurde Klimaschutz soweit wie möglich beachtet, es ist eine verantwortungsvolle Planung der Verwaltung. Verschiedene Belange wurden soweit wie möglich beachtet.

Herr Wassermann schlägt diesbezüglich einen Workshop vor, um die Wünsche der Fraktionen im Hinblick auf derartige Regelungen in den Kaufverträgen zu erarbeiten. Die Bauausschussmitglieder sind jedoch der Meinung, dass man dies in einer Stadtrats- oder Ausschusssitzung beraten und entscheiden müsse.

Dass dies nichts mit dem Bebauungsplan zu tun hat bemerkte auch nochmals **StR Leiter**, er hält solche Auflagen für nicht zielführend. Die nächste Frage stellt sich dann, wie man solche Auflagen kontrolliert und bei Verstößen verfährt. Mit Strafen ?

StR Gschwilm schließt sich der Meinung an, dass dies nochmals im Stadtrat beraten und dann darüber entschieden werden muss. Hier und heute geht es um den Bebauungsplan.

Dieser Meinung ist auch **StR Vogl**.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 2

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Seniorenbeirat der Stadt Bobingen, E-Mail vom 07.03.2021	
... Bei der Gestaltung der Anliegerstraßen und Gehwege soll auf Barrierefreiheit geachtet werden.	Die Hinweise zur barrierefreien Gestaltung der Beläge und Gehwegübergänge wird zur Kenntnis genommen und an das planende Büro / Erschließungsplanung zur Beachtung weitergeleitet werden.
Bei der Auswahl der Straßenbeläge und der Gehwegausführung soll berücksichtigt werden, dass die Begehrbarkeit, sowie die Befahrbarkeit mit Rollatoren, Rollstühle und Kinderwägen auch im nassen Zustand und bei Schnee möglich ist. Dies gilt auch für eventuelle Übergänge zwischen unterschiedlichen Oberflächen.	
Beschluss:	
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Kinder 1, Schreiben vom Dezember 2020	
<p>... Der Feldweg soll bleiben Häuser vermeiden! Wir wissen, dass dieser Brief nicht viel bringen wird, aber trotzdem wollen wir, dass wenigstens zwei Felder bleiben. Ihr Wahlversprechen war, das Sie etwas für Familien tun wollen. Für die Familien, die am Feldweg wohnen, ist das nicht schön!!!</p>	<p>zur Erläuterung: Die bestehenden Häuser östlich des Plangebiets hatten bisher einen unverbauten Blick nach Westen. Dieser fällt nun durch das Vorhaben teilweise weg. Es besteht jedoch insoweit kein Anspruch auf den Erhalt des bisherigen Ausblicks o. ä.. Der Schwettinger Weg bleibt im Übrigen. Mit Ausnahme des Wegfalls eines ca.180 m langen Stücks des in Ost-West-Richtung verlaufenden Anwandweges (Fl. Nr. 3501/0 der Gem. Bobingen, Nähe Lechallee) bleiben auch die anderen Feldwege unverändert.</p> <p>Hinsichtlich des Wegfalls landwirtschaftlicher Flächen wird auf die Abwägungen zur Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes sowie des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten verwiesen.</p>
Beschluss:	
Das Schreiben vom Dezember 2020 wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch nicht.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Familie 2, E-Mail vom Februar/März 2021	
<p>... Wir sind Anwohner des Schwettinger Weges in der Wie uns jetzt schon seit über einem Jahr bekannt ist, soll nach der Point IV die Point V als neues Wohngebiet, dass sich direkt neben uns am den Schwettinger Weg anschießt, entstehen. Seit diesem Beschluss des Stadtrats im Dezember 2019 sind nun schon von der Stadt Bobingen einige Planungen auf den Weg gebracht worden, die wir auch durch ständiges Beobachten auf der Homepage der Stadt Bobingen und der Stadtratssitzungen des Bauausschusses mitbekommen haben.</p> <p>Wie Sie sich vielleicht vorstellen können, bedeutet diese Veränderung einen großen Einschnitt in unser Wohnbefinden, da wir nun schon fast seit 20 Jahren dort wohnen und uns immer sehr wohl gefühlt haben.</p> <p>Wir hätten uns sehr gewünscht, dass wir als direkt Betroffene über dieses Vorhaben im Vorfeld wenigstens ein bisschen informiert worden wären. Zudem stellen sich einige Fragen, die wir unter Nachbarn, die ebenfalls am Schwettinger Weg wohnhaft sind, immer wieder aufrollen. Natürlich ist uns klar, dass wir keinen Anspruch darauf haben, aber ein wenig Verständnis und Aufmerksamkeit für unsere Lage hätten wir sehr begrüßt.</p> <p>Da ja die Pläne nun in der Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegen und ein Termin im Rathaus nach telefonischer Rücksprache nicht möglich war, wurde uns geraten Fragen an Sie per Mail zu stellen.</p> <p>Hier sind sie:</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der gewünschten Beteiligung wird auf die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, die öffentlichen Bauausschusssitzungen sowie die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Eine Einzelansprache „direkt Betroffener“ ist bei einem Baugebiet dieser Größe i. d. R. nicht möglich (wer ist/fühlt sich zudem direkt betroffen) und daher auch nicht vorgesehen/vorgeschrieben.</p>
<p>In den Plänen ist angedacht, dass sich das Niveau des neuen Areals um ca. 1 m erhöhen soll. Ich würde gerne mehr Informationen darüber erhalten, da wir ja zukünftig mit diesem „Anblick“ leben müssen. In den öffentlich ausgelegten Plänen ist zwar ein Querschnitt über den Niveauabfall zum</p>	<p>Geländeaufschüttungen sind (nur) bis zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen etc. möglich. Da die künftigen Erschließungsstraßen höher gesetzt werden, sind insbesondere die Grundstücke entlang des Schwettinger Weges an diese Höhe linear</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>Schwettinger Weg hin aufgezeigt, doch würde mich interessieren, ob zukünftige Bauherren die Möglichkeit haben, das Niveau ihres Gartens so weit auszufüllen, dass bei uns eine Wand entstünde.</p>	<p>anzugleichen (vgl. Abb. 6 der Begründung zum Bebauungsplan). An den Grundstücksgrenzen dürfen insoweit keine Höhengsprünge entstehen. Die Errichtung von Abfang-/Stützwänden ist nicht vorgesehen.</p>
<p>Zudem würde ich gerne wissen, wie sich das neue Gebiet auf das Grundwasser auswirkt, da wir schon jetzt Probleme mit Feuchtigkeit im Keller haben. Aktuell entsteht bei starkem Niederschlag regelmäßig ein „See“ im Feld vor unserem Haus und wir fragen uns, wie die Situation bei zunehmender Versiegelung aussieht.</p>	<p>Das Grundwasser steht mit ca. 1,50 – 2,0 m unter Geländeoberkante relativ hoch an. Das künftige Gelände wird jedoch teilweise angehoben. Bei der Planung sind Keller ausgeschlossen und im Bereich der geplanten Tiefgaragen wurde die maximale Gründungstiefe soweit reduziert, dass voraussichtlich auch hier kein Grundwasser aufgeschlossen wird. Unmittelbare Auswirkungen auf das Grundwasser sind daher nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung muss grundsätzlich innerhalb des neu geplanten Baugebietes erfolgen. Aus diesem Grund wurde z. B. für den öffentlichen Straßenraum ein sehr aufwändiges Entwässerungs- und Versickerungssystem mit (kaskadenförmig) angeordneten Sickermulden entlang der Straßen geplant, welche nach Westen hin entwässern und einen Notüberlauf nach Westen bekommen. Auch auf den privaten Grundstücken ist das nicht verschmutzte Niederschlagswasser auf der jeweiligen Parzelle zu versickern.</p>
<p>Im neuen Bebauungsplan wird der Schwettinger Weg künftig als Rad-/Fußweg erhalten. Die Lechallee und die zukünftige Zugangsstraße zu den neuen Grundstücken liegen im Bereich der neuen Bebauung zwischen Adolf-Kolping-Straße und Kreisverkehr sehr nahe zusammen. Wäre es nicht möglich, den Schwettinger Weg von Norden aus kommend schon vor der Bebauung auf die zukünftige Straße des neuen Baugebiets zu leiten? Somit könnte der dabei freiwerdende Grund den „alten“ Grundstücken am Schwettinger Weg zum Kauf angeboten werden. Fußgänger und Radfahrer haben dann immer noch zwei sehr nah beieinander liegende Auswahlmöglichkeiten von verkehrsberuhigten Straßen in Richtung Kreisverkehr. Diese Variante würden unsere Nachbarn und wir sehr begrüßen, da der Abstand zu den künftigen Häusern nicht besonders groß ist und somit mehr Ruhe einkehren würde.</p>	<p>Eine durchgehende einheitliche „Vergrößerung“ aller östlich angrenzenden Grundstücke kann nicht in Aussicht gestellt werden. Ausschlaggebend für die Beibehaltung des Schwettinger Wegs als Geh-/Radweg im Planentwurf ist insbesondere der unter dem Weg verlaufende Hauptsammelkanal (DN 1800) dessen Verlegung technisch sehr aufwändig wäre. Dienstbarkeiten für diesen Kanal, durch mehrere private Grundstücke im Fall es Entfallen des Weges, zu sichern, werden für nicht praktikabel erachtet.</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass die meisten Hausbesitzer, die an die zukünftige Point V anschließen, Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von knapp über 150 m² haben. Von einigen Nachbarn, die ebenfalls Anwohner des Schwettinger Weges sind, ist mir bekannt, dass sie gerne – wir auch wir – die Option hätten dann im neuen Baugebiet ein Grundstück zu erwerben. Die zur Zeit geltenden Vergaberichtlinien der Stadt Bobingen schließen diese Möglichkeit aber aus. Somit möchte ich gerne ein zusätzliches Anliegen vorbringen: Wäre es rechtmäßig möglich, dass die Stadt Bobingen den Anwohnern des Schwettinger Weges, die sich aufgrund der kommenden Bebauung verändern möchten, mit den Vergaberichtlinien etwas entgegenkommen könnte? Man könnte evtl. eine Tauschvereinbarung treffen, da ja auf diese Weise wieder Grundstücke frei werden. Oder könnte dieses „Vorkaufsrecht“ mit einem entsprechenden Aufschlag auf den Grundstückspreis ermöglicht werden?</p>	<p>Der Verkauf/Tausch der Grundstücke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Hierüber entscheidet der Stadtrat zusammen mit der Grundstücks- und Wohnungsbau GmbH der Stadt Bobingen.</p>
<p>Für uns ist die jetzige Lage völlig unbefriedigend und wir würden uns sehr über eine freundliche Beachtung und ein Entgegenkommen der dafür verantwortlichen Stellen freuen.</p>	
<p>Ich begrüße es sehr, dass die Stadt Bobingen immer wieder ihre Bürger an diversen Planungen für Bauvorhaben für die Allgemeinheit teilhaben lässt und dementsprechend Foren bereitstellt. Ginge das nicht auch in diesem Fall?</p>	
<p>Beschluss:</p>	
<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht.</p>	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Familie 3, E-Mail vom 25.03.2021	
<p>... im Bobinger Stadtboten haben wir den Artikel über das neue Baugebiet Point V gelesen. Unsere Frage ist, ob der vorhandene Baumbestand abgeholzt werden soll.</p> <p>In den letzten 20 Jahren haben wir die Vogelwelt ausführlich beobachtet und festgestellt, wie vielfältig sie ist. Es wäre schade, wenn die Bäume nicht mehr da wären und der Lebensraum für die Vögel verschwinden würde.</p>	<p><u>Anm.: Die Stellungnahme ging verspätet ein. Dennoch soll hierauf in der gebotenen Kürze eingegangen werden.</u></p> <p>Im Zuge der Planung müssen voraussichtlich 4 Bäume gefällt, 3 können in die Planung einbezogen werden. Die Bäume wurden in Vorfeld begutachtet - wichtig ist, dass die Fällzeiträume (außerhalb der Brutzeit) beachtet werden. Die Fällung ist wegen dem neu geplanten Erschließungssystem mit neuer Parzellierung und auch aufgrund der geplanten Geländemodellierung erforderlich; es müssen teilweise auch die Geländehöhen im Bereich der bestehenden Bäume angepasst werden. Diese Maßnahmen haben negative Auswirkungen auf den möglichen Erhalt dieser Bäume. Der Ortsrand wird sich im Weiteren durch die Planung nach Westen verschieben - dort ist ein „Saum“ mit öffentlichem Grün festgesetzt, welcher neu bepflanzt wird. Entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan wird sich der Grünanteil damit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöhen. Für die Fauna (Vögel) kann dies als Verbesserung angesehen werden; für die unmittelbaren Nachbarn stellt es jedoch natürlich eine Veränderung der bestehenden Situation dar.</p> <p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung und Auswertung der Daten zur Artenschutzkartierung (ASK-Daten) wurden im Plangebiet folgende Vogelarten beobachtet:</p> <p>Feldsperling, Star, Buchfink, Grünfink, Rotkelchen, Hausrotschwanz, Amsel, Kohlmeise und Blaumeise</p> <p>Für diese Arten sind im Umfeld des Plangebiets ausreichend Ausweichräume vorhanden. Sie können sich, nach Umsetzung der Maßnahmen insbesondere im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen und der Eingrünung im Westen, wieder im Plangebiet etablieren. Insoweit wird auf die</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

	artenschutzrechtliche Relevanzbegehung und Stellungnahme vom März 2020 verwiesen.
Beschluss:	
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes findet jedoch nicht statt.	

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Bürgerin 4, Schreiben vom 21.03.2021	
<p>... Dinge und Umstände ändern sich und somit auch die Voraussetzungen, auf denen Planungen beruhen. Diese müssen sich dann Folglich auch ändern.</p> <p>Dies trifft so auf das Vorhaben der Stadt Bobingen zu, ein neues Baugebiet – die Point V – auszuweisen. Ich möchte dazu wie folgt Stellung nehmen.</p>	<p><u>Anm.: Die Stellungnahme ging verspätet ein. Dennoch soll hierauf – soweit hier Aussagen zum Bebauungsplan getroffen werden - in der gebotenen Kürze eingegangen werden.</u></p>
<p>In den letzten Jahren sind im Westen Bobingens – Richtung Naherholungsgebiet Stauden – drei neue Baugebiete entstanden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in der Adolph-Kolping-Straße 2. in der Siedlung 3. die Point IV, wo gerade begonnen wird zu bauen. <p>Die Hauptzufahrtswege Richtung Augsburg & München etc. befinden sich aber alle im Osten Bobingens, jenseits des Stadtzentrums und der Schulzentren, nämlich die Staatsstraße Richtung Inningen, der Bobinger Bahnhof und die B17. Von Westen her gibt es vier Möglichkeiten hinzugelangen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Max-Fischer-Straße 2) Wertachstraße 3) Anicher Straße/Wolfsgäßchen 4) Krumbacher Straße 5) <p>zu 1) Die Max-Fischer-Straße wird hauptsächlich von Personen aus den angrenzenden Stauden in Richtung B17 genutzt und ist dementsprechend stark frequentiert – besonders im Berufsverkehr.</p> <p>zu 2) Die Wertachstraße und folgend die Kreuzung Wertachstraße/Augsburger Straße – ohne Kreisverkehr oder Ampel – ist schon jetzt besonders im Berufsverkehr äußerst befahren.</p>	<p>Das Baugebiet Point V wird, wie bereits das Baugebiet Point IV, auf Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Bobingen am westlichen Rand der Stadt Bobingen entwickelt und ist Ergebnis einer städtebaulichen Gesamtentwicklung zwischen der Krumbacher Straße im Süden und der Wertachstraße im Norden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt entsprechend über eine direkte Anbindung an diese übergeordneten Straßen im Süden (Point V) und Norden (Point IV). Langfristig ist hier eine zusammenhängende Verbindung der neuen Baugebiet in Nord-Süd-Richtung sowie auch eine Queranbindung an die Lechallee in der künftigen Mitte der neuen Gebietsentwicklung vorgesehen. Damit ist künftig eine sehr gute Erschließung des Siedlungstreifens über die Wertachstraße / Augsburgener Straße nach Norden Richtung Augsburg und über die Krumbacher Straße / Lindauer Straße nach Süden Richtung Schwabmünchen möglich. Beide Erschließungswege sind gut ausgebaut und leistungsfähig, um den entstehenden zusätzlichen Verkehr durch die neu geplanten Nutzungen aufzunehmen und zu verteilen. Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht darüber hinaus Anbindungen nach Osten zum bestehenden Ortsrand und darüber hinaus zur Stadtmitte mit Fuß- und Radwegeverbindungen vor. Der Bahnhof von Bobingen ist dadurch sehr gut erreichbar. Die neu geplante Nord-Süd-Achse wird so ausgebaut, dass diese auch mit einer</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

zu 3) Die Anicher Straße ist ein Nadelöhr. Hier befindet sich auch der Evangelische Kindergarten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen. Noch mehr Verkehr ist nicht zu verkraften.

zu 4) An der Krumbacher Straße liegen die Singold- und die Realschule Bobingen. Durch das Neubaugebiet in der Siedlung hat der Verkehr hier schon deutlich zugenommen. Erst vor Kurzem kam es an der Schulampel zu einem folgenschweren Unfall, als ein Autofahrer ein 7-jähriges Mädchen trotz roter Ampel angefahren und so stark verletzt hat, dass es im Krankenhaus operiert werden musste. Mit weiteren derartigen Unfällen muss gerechnet werden, wenn der Verkehr durch die geplante Point V noch mehr zunimmt.

Denn das wird definitiv der Fall sein: Die Point V soll bei Weitem das größte der Neubaugebiete der letzten Jahre werden. Schon jetzt befahren nach Ihren Aussagen, Herr Bürgermeister, ca. 12.000 Autos täglich die Kreuzung Krumbacher Straße/Lindauer Straße – hauptsächlich in Richtung Bahnhof und B17. Das heißt, diese Strecke ist schon jetzt äußerst überlastet. Für Fahrradfahrer ist dies bei den schmalen Straßen ein großes Sicherheitsrisiko. Auch die Anwohner haben unter dem Lärm und der Luftverschmutzung zu leiden.

Nach 10 Jahren ist nun ein neues Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben worden- nach Abschluss der Bauplanungen ... Sollte sich bestätigen, dass es durch die Point V zu einem Verkehrskollaps kommen würde, wird schon darüber nachgedacht, eine neue Umgehungsstraße nordwestlich der Point V zu bauen also östlich der Wertach in unmittelbarer Nähe des Auwaldes und seiner Biotop. Und ich vermute, dass dann die alten Pläne einer Umgehungsstraße um die Vogelsiedlung wieder aktiviert werden, denn sonst würde diese Umgehungsstraße keinen Sinn machen und nur zu noch mehr Verkehr in der Wertachstraße führen. Ich kann mir nicht vorstellen, dass diese Pläne bei den Bewohnern der Vogelsiedlung auf Gegenliebe stoßen würden.

Buslinie befahren werden kann. Ein etwaig erforderlicher zusätzlicher Ausbau der Fuß- und Radwegebeziehungen entlang der Wertachstraße und Krumbacher Straße wird im Rahmen des Verkehrskonzeptes der Stadt Bobingen geprüft – die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer soll hierbei besonders berücksichtigt und gewürdigt werden.

Die städtebauliche Entwicklung ist damit langfristig gesichert und ermöglicht der Stadt Bobingen eine flexible Entwicklung und Aktivierung von Bauland zur Deckung der nach wie vor sehr hohen Nachfrage an Bauplätzen im Stadtgebiet.

Die im Flächennutzungsplan im Weiteren als Wohnbauflächen ausgewiesene Fläche z. B. am südöstlichen Ortsrand von Bobingen wurde im Vorfeld der Planungsphase zum vorliegenden Bebauungsplan bereits zur Realisierbarkeit von Wohnnutzungen geprüft. Wasserwirtschaftliche Analysen zeigten aber, dass aufgrund von wild abfließendem Oberflächenwasser von einer Überplanung abgesehen werden musste. Auch wären hier zusätzliche Aufwendungen z. B. zum Schutz des Baugebietes vor schädlichen Immissionen (Schallschutz) erforderlich. Auch handelt es sich bei den nunmehr überplanten landwirtschaftlichen Flächen um vergleichsweise schlechtere Böden als z. B. im Bereich des Hochfeldes. Nicht zuletzt erwies sich die Flächenverfügbarkeit für das Areal des vorliegenden Bebauungsplans als am Besten geeignet.

Weitere, zusammenhängende Flächen stehen der Stadt Bobingen insbesondere östlich der Hauptachse Lindauer Straße – Hochstraße – Augsburgsburger Straße derzeit nicht zu Verfügung.

Die Gesamtentwicklung am westlichen Stadtrand von Bobingen wird hier daher insgesamt für realisierbar und verträglich erachtet.

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Ich frage mich, warum die Stadt Bobingen neue Baugebiete im Westen ausgewiesen und geplant hat und nicht zum Beispiel in Richtung Süden oder Osten. Sie, Herr Bürgermeister, antworteten auf meine Frage, warum hinter dem Aldi kein neues Baugebiet entsteht, damit, dass das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth dies nicht genehmigt hätte – wegen HQ 100. Mir war nicht klar was HQ 100 bedeutet und Sie erklärten mir, dass damit ein drohendes Jahrhunderthochwasser bezeichnet würde und dass dort oben hinter dem Aldi unterirdische Wasseradern verlaufen würden. Auf Nachfrage beim Wasserwirtschaftsamt Donauwörth wurde mir mitgeteilt, dass dies nicht zutrefte und das Wasserwirtschaftsamt dies auch nie so formuliert hätte.

Nur an der Singold gibt es eine erhöhte Überschwemmungsgefahr in Bobingen. Dementsprechend würde einem Neubaugebiet am Ortsausgang nach Wehringen aus Hinsicht des Wasserwirtschaftsamtes nicht im Wege stehen.

Warum planen Sie ein solches dann nicht dort, wo es beste Verbindungen zur B17 bzw. zum Bahnhof gibt? Oder in Fortführung der Unterfeldstraße, ebenfalls ein Gebiet mit guter Infrastruktur Richtung Augsburg und B17? Bobingen ist stolz auf den 2019 verliehenen European Energy Award, bezieht aber ökologische Gesichtspunkte nicht oder nur in zu geringem Umfang in seine Bauplanung mit ein!

Gerade in den letzten Jahren ist ein wachsendes ökologisches Bewusstsein auf Landesebene entstanden, siehe „Schutz der Bienen“. Die Stadt Bobingen sollte viel stärker ökologische Gesichtspunkte berücksichtigen, zum Beispiel durch Ausweitung und Schutz von Biotopen etc. Gerade im Westen bestehen im Auwald ein paar kleine Biotope und die Biber haben dort am Wiesengraben ein neues Feuchtbiotop geschaffen.

Auf dem Grundstück Schwettinger Weg 1 – jetzt im Besitz der Stadt Bobingen – wurden von der Familie XXX viele Bäume gepflanzt, die Vögeln und Insekten eine Lebensgrundlage bieten (Videos vorhanden). Diese sehr alten

Für die entfallenden Bäume werden entsprechende Ersatzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung aber auch auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

<p>Bäume (ca. 1935) sollen nun im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden! Auch eine geplante Streuobstwiese kann hier nur eine Alibifunktion als Ausgleichsfläche haben. Und in der angrenzenden kleinen Scheune leben Fledermäuse, die vorher in der Scheune der Familie Wolf gelebt haben und durch den Abriss vertrieben wurden. Sollen die unter Schutz stehenden Tier nochmal vertrieben werden? Und wohin dann?</p> <p>Außerdem ist der Schwettinger Weg die Verbindung für Spaziergänger, Freizeitsportler, Radfahrer, Reiter etc. zwischen Schwabmünchen und Augsburg. Hier ist immer viel los und viele nutzen den Wegen auch um in das Naherholungsgebiet Auwald zu gelangen. Der Weg ist ein schöner Abschluss der Point in Richtung Wälder und dient absolut der Naherholung für Bobinger Bürger. Muss nun unbedingt hier ein großes Baugebiet entstehen?? Die Stadt Bobingen hat schon bei dem Baugebiet Adolph-Kolpingstraße wenig ökologisches Feingefühl erkennen lassen: Auf engstem Raum wurden große Häuser genehmigt, deren Vorgärten von den Besitzern oftmals bis an den Straßenrand gepflastert sind. Die Versiegelung hier – ebenfalls ein sehr umstrittenes Thema – ist enorm. Offensichtlich gab es diesbezüglich keine Vorschriften. Eine Anpflanzung bestimmter Sträucher und die Verpflichtung Bäume zu pflanzen, ist anscheinend auch nicht vorgesehen. Sehen so die zukünftigen Siedlungen aus, die für sehr lange Zeiträume – über 100 Jahre – unser Stadtbild prägen? Obwohl die Gartenanlage im Neubaugebiet Siedlung noch nicht fertiggestellt sind, befürchte ich eine ähnliche Entwicklung.</p> <p>Aus vorgenannte Gründen hoffe ich, dass Sie das geplante Vorhaben nochmal überdenken und andere Wege finden, ein neues Baugebiet auszuweisen, besonders auch im Hinblick auf den drohenden Verkehrskollaps im Bobinger Stadtzentrum und auf die Sicherheit der Kinder, Fußgänger und Radfahrer.</p>	<p>Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung und Auswertung der Daten zur Artenschutzkartierung (ASK-Daten) wurden im Plangebiet folgende Vogelarten beobachtet:</p> <p>Feldsperling, Star, Buchfink, Grünfink, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Amsel, Kohlmeise und Blaumeise</p> <p>Für diese Arten sind im Umfeld des Plangebiets ausreichend Ausweichräume vorhanden. Sie können sich, nach Umsetzung der Maßnahmen insbesondere im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen und der Eingrünung im Westen, wieder im Plangebiet etablieren.</p> <p>Die angesprochene Scheune liegt ca. 65 m außerhalb des Planungsbereichs. Nach der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung sind Maßnahmen zum Schutz von etwaigen Gebäudebrütern und Fledermäusen daher nicht erforderlich.</p> <p>Das Maß der zulässigen Überbauung der Grundstücke wird über die Festsetzung der Grundflächenzahlen geregelt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Grünordnung. So ist z. B. je 500 m² Grundstücksgröße ein Baum zu pflanzen (vorrangige Bepflanzung lt. Pflanzliste).</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

Beschluss:
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch nicht.

Ergänzend fügte **Herr Thierbach** hinzu, dass diejenigen, die zum Bebauungsplan Stellung genommen hätten, egal ob Träger öffentlicher Belange oder Private, natürlich schriftlich die Abwägungsergebnisse zu ihren Stellungnahmen zugesandt erhielten.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

Tiefbauamt der Stadt Bobingen, Schreiben vom 31.03.2021	
<p>...</p> <p>A (5) Verkehrsflächen:</p> <p>Grünstreifen zwischen Rad-/Fußweg und Bebauung beim Spielplatz → Rad-/Fußweg an Bebauung angrenzen und Grünstreifen zum Spielplatz</p> <p>Mulde und Rad-/Fußweg am Westrand: wegen Sturzgefahr Mulde und Rad-/Fußweg durch Grünstreifen trennen</p> <p>Anliegerstraßen: Notwendigkeit Gehweg prüfen; besser: Spielstraße ohne Gehweg (evtl. Parkstreifen, dank o. k.; Darstellung unklar)</p> <p>Erschließungsstraße: kein getreppter Fahrbahnverlauf; besser aller Verschwenkungen ausrunden (Ostseite)</p> <p>Erschließungsstraße: Gehweg gerade oder geschwungen führen, kein Versatz (Westseite)</p> <p>A (6) Grünordnung</p> <p>Bäume auf privatem Grund: wer stellt sicher, dass diese in der Grünordnung geplanten Bäume auf privatem Grund tatsächlich gepflanzt werden?</p> <p>B (4) Niederschlagswasser</p> <p>Die Oberflächenentwässerung ist nach privat und öffentlich an der Grundstücksgrenze zu trennen. Privates Oberflächenwasser bleibt privat und</p>	<p>Die Hinweise zur Ausführung bei der Erschließungsplanung werden zur Kenntnis genommen und an das planende Büro / Erschließungsplanung zur Beachtung weitergeleitet werden.</p> <p>Festsetzungen zur Bepflanzung privater Grünflächen sind in Bebauungsplänen üblich; der Vollzug obliegt der Stadt Bobingen bzw. dem Landratsamt Augsburg.</p> <p>Die Festsetzung zur möglichen anteiligen Einleitung von Oberflächenwasser im Bereich der privaten Zufahrten in die öffentlichen Versickerungsmulden wird angepasst werden, sodass eine Einleitung nicht zulässig ist (s. a. Abwägung Stellungnahme WWA)</p>

Anlage zu TOP 3 der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 13.09.2022

öffentliches bleibt öffentlich. Ansonsten unkontrollierter Abfluss von Privat. Damit verbunden Vereisungsgefahr im Winter auf Fahrbahn und Gehweg.	
Ich bitte um Prüfung der o. a. Anmerkungen und Hinweise und ggf. Anpassung der Planung.	
Beschluss:	
Der Bebauungsplan wird gem. den o. g. Ausführungen geändert.	

Beratung:

StR'in Lautenbacher gibt zu bedenken dass zwei Tiefgaragenausfahrten festgesetzt seien und dass man bei der westlichen dann sehr weit durch die verkehrsberuhigten Straßen nach Osten fahren müsse. Dies solle vermieden werden und man solle nur die östliche Tiefgaragenzufahrt am Eingang des Baugebiets vorsehen.

Herr Wassermann erläutert, dass die Zufahrt deshalb von beiden Seiten geplant ist, weil im Westen später beim Baugebiet Point VI ebenfalls eine Haupteinfahrtsstraße dort anschließen und diese direkt zur Krumbacher Straße führen würde. Hier kämen die Bewohner dann auf kurzem Weg aus dem baugebiet heraus bzw. könnten auf kurzem Weg zur Tiefgaragenzufahrt gelangen. Deshalb soll es bei beiden Zufahrtsmöglichkeiten bleiben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 11

Nein-Stimmen: 0

TOP 4	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift der 22. Sitzung vom 05.07.2022
--------------	--

Das öffentliche Protokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 05.07.2022 wurde im Intranet zur Verfügung gestellt.

Der **Vorsitzende** fragt, ob es Einwände gegen die Niederschrift gibt.

Beschluss:

Gegen die öffentliche Niederschrift der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 05.07.2022 werden keine Einwände erhoben.

Die öffentliche Niederschrift ist somit genehmigt.

TOP 5	Wünsche und Anfragen
--------------	-----------------------------

StR Bürger fragte an, ob es möglich wäre die Leitungen für eine private PV-Anlage über öffentlichen Grund zu legen.

Herr Thierbach erläutert, dass private Leitungen nicht im öffentlichen Grund liegen sollten. Zudem sei eine Dokumentation der ggfs. privaten Leitungen verschiedenster Eigentümer im öffentlichen Straßengrund (Kataster) seitens der Stadt nicht möglich sei. Für diese Leitungen könne die Stadt auch nicht die Verantwortung übernehmen. Falls später nochmals aufgegraben werde, wisse keiner wo die Leitungen liegen.

StR Bürger fragt, ob es möglich wäre, dass die Stadtwerke dies gegen eine Gebühr dokumentieren.

Herr Thierbach antwortet, dass man dies mit den Stadtwerken besprechen müsse. Zudem müsse man mit dem Landratsamt und /oder dem Gemeindetag klären, ob es ggfs. doch rechtliche Möglichkeiten gibt, um private Leitungen im öffentlichen Grund zu verlegen.

StR´in König stellt die Frage, ob sich die Stadt Bobingen schon Gedanken über die Weihnachtsbeleuchtung gemacht habe, da sie schon mehrere Anfragen von Bürgern bekommen habe.

Herr Thierbach erklärt, dass ein Weihnachtsbaum aufgestellt werde. Über eine weitere Beleuchtung müsse man sich noch abstimmen und dann entscheiden.

Der **Vorsitzende** merkt an, dass die Thematik bereits im Landratsamt ein Thema war. Er sei der Meinung, ein beleuchteter Weihnachtsbaum würde in diesen schweren Zeiten Hoffnung schenken.

StR Kaufmann erkundigt sich, nach dem Stand der Stellplätze für die Studentenwohnungen am ehemaligen Bauhofgelände, in der Wertachstraße. Nach seinem Kenntnisstand habe der Bezug der Wohnungen begonnen.

Herr Thierbach entgegnet, nach seinem letzten Kenntnisstand wurde der Bezug der Wohnungen zurück gestellt. Den Sachverhalt müsse die Bauverwaltung prüfen.

Der **Vorsitzende** stellt im Hinblick auf die Diskussion im Top 3 zum Thema Klimaschutz im Bebauungsplan bzw. der Forderung von **StR Bürger**, Energie- und Klimaschutzauflagen in die Kaufverträge der GWB GmbH mit den künftigen Grundstückskäufern mit aufzunehmen folgendes klar:

auch ohne dass dies heute beim entsprechenden Beschluss zum B-Plan gesondert beantragt wurde, sagt die Verwaltung hiermit zu, dass dies in einer der nächsten Sitzungen (z. B. Bauausschuss oder Hauptausschuss) zur Beratung und ggfs. Entscheidung vorgelegt werden wird. Diesbezüglich müssten also die Vergabekriterien bei dem Baugebiet Point V nochmals beraten werden. **Herr Wassermann** schlägt diesbezüglich einen Workshop vor, um die Wünsche der Fraktionen zu erarbeiten. (Klimaschutz)

StR Leiter führt aus dass er einen Workshop für nicht zielführend erachtet, da dieser keine Entscheidungsbefugnis hat. Er spricht sich dagegen aus, solche Auflagen in Kaufverträgen oder Vergabekriterien aufzunehmen. Er findet dass Bauherren schon genug finanziell zu stemmen haben und dass solche Auflagen für viele ein Grund sind, vom Häuserbau abzusehen. Wie oben vom Vorsitzenden zugesagt, soll aber über dieses Thema nochmals gesondert in einem Ausschuss beraten werden

Der **Vorsitzende** beendet die öffentliche Sitzung um 19:50 Uhr.