

Gemeinde Hiltenfingen



Auszug aus der Niederschrift über die 64. öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 20. Februar 2025

1. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 11 "Dorfmitte" - Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen und Hinweise

Sachverhalt:

Von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden ging im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Dorfmitte“ keine Stellungnahme ein:

- LRA – Bodenschutzrecht
- Regionaler Planungsverband
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerischer Bauernverband
- LEW Verteilnetz
- Stadt Schwabmünchen
- Gemeinde Ettringen
- Gemeinde Langerringen

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Dorfmitte“ eine Stellungnahme ein, es wurden jedoch keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- AVV
- Bundeswehr
- Dt. Telekom (verspätet)

Folgende Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Dorfmitte“ vorgebracht:

01) Regierung von Schwaben

Aus Sicht der Regierung von Schwaben als höherer Landesplanungsbehörde wird mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Wird zur Kenntnis genommen, kein Beschluss erforderlich.

03a) LRA Augsburg – Baurecht

Es bestehen folgende Bedenken und Anmerkungen:

Das Planungserfordernis eines Urbanen Gebiets (in Abgrenzung zum Misch- oder Dorfgebiet) ist in der Begründung detailliert darzulegen.

Dem wird nachgekommen, die Begründung wird ergänzt.

Die in der Zeichenerklärung genannten „Baulinien“ sind nicht festgesetzt und sollten daher auch nicht in der Zeichenerklärung genannt werden.

Die Baulinien befinden sich entlang der Mittelneufnacher Straße, um eine geeignete Bauflucht zu erzielen, diese werden deutlicher herausgestellt.

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr.11 ist mit diesen beiden Planzeichen nicht rechtsklar. Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 11 ist rechtsklar darzustellen, aufgeteilt nach den beiden Teilbereichen A und B des einfachen und qualifizierten Bebauungsplans.

Dem wird nachgekommen, die Darstellung wird geändert.

Wir weisen darauf hin, daß die in der Präambel genannte Fassung der BayBO zwischenzeitlich überholt ist.

Die Präambel wird aktualisiert.

Zur Festsetzung eines Urbanen Gebiets sowohl im Bereich des einfachen als auch im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans machen wir auf Folgendes aufmerksam (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Kommentar zu §6a BauNVO):

Urbane Gebiete dienen nach §6a Abs.1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Unterschieden werden **zwei Gruppen von Hauptnutzungen**: (1) Wohnen sowie (2) nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die ebenfalls die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dürfen.

Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungsarten das Gebiet prägen. Daraus folgt zunächst, daß keine der beiden Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungen bestimmt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO, daß die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Der Gebietscharakter des urbanen Gebiets ist gegenüber einem Mischgebiet bei Überwiegen einer der beiden Hauptnutzungsarten noch gewahrt, wenn die andere Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat.

Wir empfehlen daher in Ziffer A2 und in Ziffer B2 des Textteils noch Festsetzungen aufzunehmen, die sicherstellen, dass jede Hauptnutzung noch eine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion hat. Hierzu verweisen wir auf die in §6a Abs.4 BauNVO genannten Gliederungsmöglichkeiten.

Dem wird nachgekommen, die Festsetzungen werden entsprechend abgeändert.

Hinsichtlich der Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des einfachen Bebauungsplanes bestehen erhebliche Bedenken, da in Ziffer A4 des Textteils zwar die Anzahl der Vollgeschosse, gemäß Ziffer A3 des Textteils jedoch keine Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl festgesetzt wird. Gemäß §16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen:

- **stets** die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Dieser gesetzlichen Anforderung, die nach der Rechtsprechung auch für einfache Bebauungspläne gilt, widerspricht der vorgelegte Entwurf.

Dem wird nachgekommen, die Festsetzungen werden überarbeitet.

Im ersten Satz in Ziffer B3 des Textteils fehlt die Nennung des Abschnitts MU1B. Desweiteren lässt die Festsetzung der Wohneinheiten für das MU1A und MU1B vermuten, dass hier nur die Umsetzung von

Wohngebäuden beabsichtigt ist. Wir weisen darauf hin, dass eine solche fehlende Durchmischung im MU unzulässig wäre (vgl. obige Ausführungen).

Wird gemäß obigen Punkten überarbeitet.

Im letzten Absatz der Ziffer B3 des Textteils werden die Wohneinheiten im WA2 „auf dem Areal“ festgesetzt. Dies widerspricht der Rechtsgrundlage des §9 Abs.1 Nr.6 BauGB, wonach nur die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (nicht je Areal!) festgesetzt werden darf. Auch insoweit sind **erhebliche Bedenken** vorzubringen.

Die Festsetzungen werden auf Wohngebäude angepasst.

Die in Ziffer B4 des Textteils bei „WA1“ genannte „Umgrenzungen für die Aufstockung“ ist noch zeichnerisch „mit auf die Baugrenze bezogener Vermaßung“ darzustellen und in die Zeichenerklärung aufzunehmen. Alternativ ist auch eine rechtsklare textliche Festsetzung möglich. Desweiteren ist die Festsetzung „Dachneigung 20-30 Grad“ hier nicht nachvollziehbar. Die festgesetzten Höhen beziehen sich hier nur auf „OK FD Bestand“. Dies stellt keine rechtsklaren Festsetzungen zulässigen Wand- und Firsthöhen dar. Die Gemeinde muss insoweit auch eine Neuerrichtung der Gebäude berücksichtigen!

Die Festsetzungen werden klarer gefasst, um das Planungsziel rechtssicher darzustellen.

Die in Ziffer B4 des Textteils genannte Firstrichtung „gemäß Eintragung in der Planzeichnung“ fehlt im WA1. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ein Flachdach keinen First hat. Die Gemeinde muss im WA1 insoweit auch eine Neuerrichtung der Gebäude berücksichtigen!

Der 1. Absatz in Ziffer B5.1 des Textteils widerspricht dem im WA1 zulässigen Flachdach.

In Ziffer 6 der Ziffer B6 des Textteils ist auch das Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Wird berücksichtigt und korrigiert.

Stellungnahme der Gemeinde:

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Beschluss der Gemeinde Hiltenfingen:

Der Gemeinderat beschließt, die vorgenannten redaktionellen Änderungen bzw. Klarstellungen zu übernehmen und die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen. Dafür wird ein überarbeiteter Entwurf erstellt.

Abstimmung: 11 : 0

03b) LRA – Untere Immissionsschutzbehörde

Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrslärm:

Nördlich an das Plangebiet grenzt die Mittelneufnacher Str. (St2027) direkt an das Plangebiet an. Überschlägige Berechnungen des Technischen Umweltschutzes gemäß RLS-19 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) ergeben, dass die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowohl für die Tagzeit, d.h. zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr, als auch die Nachtzeit, d.h. zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr, überschritten werden. Dies gilt sowohl für das geplante Urbane Gebiet (Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber um 3 dB(A) und nachts um 6 B(A)) als auch das geplante allgemeine Wohngebiet (Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber um 1 dB(A) und nachts um 4 B(A)). Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist ein Verkehrslärmgutachten notwendig, welches die Verkehrslärmeinwirkungen ausgehend von der Kreisstraße auf das Plangebiet und gegebenenfalls die notwendigen Schallschutzmaßnahmen ermittelt. Unter Umständen sind die Satzung und die Begründung zu überarbeiten.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung sind Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes. Vorgaben hierzu enthält § 50 BImSchG und § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Orientierungswerte ist anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Von dem Plangebiet ausgehender Verkehrslärm:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat mit Beschluss vom 01.03.2023, Az. 15 NE 23.56 eine neue Entscheidung zur Bauleitplanung getroffen:

Fehlende Ermittlungen von Verkehrslärmentwicklungen durch zukünftige Bebauung können einen relevanten Abwägungsmangel darstellen und zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Folgende Inhalte gehen aus dem Gerichtsurteil hervor:

Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms gehört auch unterhalb der Grenzwerte (vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.07.2020, Az. 4 BN 50.19, juris Rn. 13) für lärmbeeinträchtigte Grundstücke außerhalb des Plangebiets (nachfolgend als „betroffene Grundstücke“ bezeichnet) zu den abwägungserheblichen Belangen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans (vgl. BVerwG, Beschluss vom 06.03.2013, Az. 4 BN 39.12, juris Rn. 6) es sei denn, der Lärmzuwachs ist nur geringfügig oder wirkt sich nur unwesentlich (d.h. nicht über eine vernachlässigenswerte Bagatellgrenze hinaus) auf das betroffene Grundstück aus.

Ob der Lärmzuwachs nur geringfügig ist oder sich nur unwesentlich auf betroffene Grundstücke auswirkt, kann nur dann festgestellt werden, wenn der durch die künftige Nutzung der vorbeiführenden Straße in Folge der durch die Ausweisung des Baugebiets neu hinzukommende Verkehrslärm ermittelt und bewertet wird.

Erst wenn die Gemeinde klare Vorstellungen von den immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen ihrer Planung hat, kann sie abschätzen, ob die Schwelle der Abwägungsrelevanz erreicht ist oder nicht bzw. mit welchem Gewicht eine zu prognostizierende Belastung in die Abwägung einzustellen ist.

Der Satzungsgeber muss sich als Grundlage seiner Abwägungsentscheidung in einer Weise mit den zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen vertraut machen, die es ihm ermöglicht, hieraus entstehende Konflikte umfassend in ihrer Tragweite zu erkennen. Hierzu muss die Zahl der infolge der künftigen Bebauung vom Baugebiet zu erwartenden Kraftfahrzeugbewegungen, die Anzahl der maximal zulässigen Stellplätze im Baugebiet sowie die konkrete Zahl der maximal zu erwartenden Wohneinheiten ermittelt werden.

Es wird darum gebeten, das Gerichtsurteil im Rahmen von Bauleitplanungen zu beachten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird es bei der Ausweisung von Wohngebieten für ratsam gehalten, dass sich die Gemeinde über die lärmtechnischen Auswirkungen von ihrem Schallschutzbüro beraten lassen und dann eine entsprechende Aussage in den Bebauungsplan aufnehmen sollten.

Von dem Plangebiet ausgehender Gewerbelärm:

Im Bereich Urbanes Gebiet (MU) des Plangebietes können sich künftig auch Gewerbebetriebe ansiedeln. Hier kann es zu Lärmkonflikten kommen. Da die Planung mit vorliegender Bauleitplanung noch zu unkonkret ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage zu dem von dem Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm getroffen werden. Dies ist auf das spätere Bauantragsverfahren zu verlagern.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Gemeinde nimmt die Ausführungen der UIB ernst und lässt über eine schalltechnische Untersuchung die genannten Punkte abklären. Nach Rücksprache mit der UIB ist eine konkrete Untersuchung des

Verkehrslärms erforderlich, für den vom Gebiet ausgehenden Gewerbelärm genügt eine Einschätzung des Gutachters.

Beschluss der Gemeinde Hiltenfingen:

Der Gemeinderat beschließt, einen Schallschutzgutachter zu beauftragen. und die Ergebnisse in die Planung einzuarbeiten. Ein überarbeiteter Entwurf wird erstellt und vorgelegt.

Abstimmung: 11 : 0

03c) LRA – Untere Naturschutzbehörde

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegt innerhalb des Dorfbereiches von Hiltenfingen. Die Gennach durchquert das Gebiet. Es befinden sich Wohngebäude, diverse Nebengebäude und brachliegende Gewerbeflächen sowie Gehölzbestände in Form von Sträuchern und Bäumen auf den Grundstücken.

Die planende Gemeinde bleibt auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB verpflichtet, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, auch in Bezug auf das Minimierungsgebot (Fischer-Hüftle 2/2018). Die nachfolgenden Vorschläge zur Begrünung etc. beinhalten die hierfür notwendigen Festsetzungen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt.

In den folgenden Punkten sind aus der Sicht des Naturschutzes Änderungen/Ergänzungen erforderlich:

Gennach:

In der Planung sind Gewässerrandstreifen entlang der Gennach geplant. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte, um hier Maßnahmen zur Verbesserung des Übergangsbereiches Wasser - Landfläche umsetzen zu können, auf beiden Seiten der Gennach ein wesentlich breiterer Korridor für Maßnahmen des Naturschutzes festgelegt werden. Hierzu wären die Baugrenzen entsprechend zu verschieben und Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Gewässers, z.B. Bepflanzungen, extensive Nutzung u.dgl. festzusetzen. Um die Durchgängigkeit entlang der Gennach zu verbessern, sollten Zäune, bauliche Anlagen jeglicher Art, Befestigungen und dgl. in diesem Korridor ausgeschlossen werden.

Die Baugrenzen orientieren sich überwiegend am derzeitigen Bestand entlang der Gennach (3,0m) und sind ansonsten weiter gefasst (5,0m). Seitens des WWA wurden keine zu Schutz oder Gestaltung des Gewässerlaufes erforderlichen Maßnahmen angeregt. Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung bzw. weitere naturschützerische Maßnahmen sieht die Gemeinde aufgrund der privaten Eigentümerstruktur in diesem Bereich als nicht erforderlich oder umsetzbar an, da hier auch keine konkreten baulichen Maßnahmen geplant sind. Dies bleibt dann den Einzelbauvorhaben vorbehalten.

Grünordnerische Festsetzungen:

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind nicht ausreichend, u.a. fehlen Angaben, wo die in der Satzung aufgeführten Sträucher zu pflanzen sind? Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte auch geprüft werden, welche Gehölze als zu erhalten im Plan festgelegt werden.

Aus Sicht der Gemeinde sind im Planbereich keine ausdrücklichen Zuordnungen von Strauchpflanzungen etc. erforderlich. Es wird ein Hinweis auf den Erhalt von Gehölzen aufgenommen (relevant nur im Einfachen B-Plan, da ansonsten keine wesentlichen Grünstrukturen vorhanden).

Artenschutz:

Bei Gehölzbeseitigungen ist der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (hier insbesondere Fledermäuse, Vögel und Kleinsäuger wie z.B. Eichhörnchen) zwingend ganzjährig zu beachten. Das bedeutet, dass die zu fällenden Bäume/Hecken von qualifizierten Personen vorab auf Baumhöhlen, Astlöcher bzw. Vogelnester oder andere mögliche Habitate geschützter Arten überprüft werden müssen. Sollten solche Habitate vorhanden sein, muss vor der Fällung eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Regierung von Schwaben beantragt werden. Erforderliche Fällungen müssen nach den Vorgaben des § 39 BNatSchG durchgeführt werden.

Vor der geplanten Sanierung oder Abriss von Gebäuden sind diese hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu überprüfen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Die genannten Punkte werden in die Hinweise aufgenommen; die rechtlichen Grundlagen gelten ohnehin und sind daher entsprechend zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Hiltenfingen wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Beschluss der Gemeinde Hiltenfingen:

Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen wie bei den einzelnen Punkten beschrieben zu folgen.

Abstimmung: 11 : 0

03d) LRA – Wasserrecht

Hundertjährliches Überschwemmungsgebiet (HQ100)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im aktuell ermittelten Überschwemmungsgebiet der Gennach (HQ100). Dieses Überschwemmungsgebiet ist noch nicht vorläufig gesichert bzw. festgesetzt.

Im vorliegenden Fall können die Regelungen für festgesetzte Überschwemmungsgebiete entsprechend auf das ermittelte Überschwemmungsgebiet angewendet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt für ein Gebiet nach § 34 des BauGB. Der Bebauungsplan ist wasserrechtlich nicht verboten, aber bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) sind insbesondere zu berücksichtigen (entsprechend § 78 Abs. 3 WHG):

1. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Den fachlichen Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth ist dabei zu folgen.

Die Punkte 1-3 sind aus Sicht der Gemeinde eingehalten. Laut Karten des WWA befindet sich ein südlicher Teilbereich lediglich im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche. Diese wird im Plan dargestellt und entsprechende Auflagen in den Textteil übernommen.

60m-Bereich Gennach

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zu einem großen Teil im 60m-Bereich der Gennach (Gewässer II. Ordnung). Nach Art. 20 BayWG besteht u.a. eine Genehmigungspflicht für die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des 60-m-Bereiches der Gennach.

Bauvorhaben bedürfen daher grundsätzlich der Genehmigung nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 Abs. 2 und 1 BayWG, wenn die Bauvorhaben weniger als sechzig Meter von der Uferlinie der Gennach entfernt durchgeführt werden sollen.

Diese Anlagengenehmigung ist auch erforderlich, wenn keine Baugenehmigung erteilt werden muss.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil aufgenommen.

Gewässerrandstreifen

Beim Abstand der geplanten Gebäude zum Ufer der Gennach (Gewässerrandstreifen) sind die Vorgaben des WWA Donauwörth zu beachten.

Siehe entsprechender Punkt unter 5)

Grundwasser

Sofern Bauwerke im Grundwasser gründen (Keller etc.), ist durch ein Gutachten eines geeigneten Fachbüros nachzuweisen, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser und auf Dritte zu erwarten sind.

Bauwasserhaltungsmaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Augsburg.

Die Errichtung und der Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Augsburg.

Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil aufgenommen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Siehe zu den einzelnen Punkten. Es wird auch auf die Behandlung des WWA unter Punkt 5) verwiesen.

Beschluss der Gemeinde Hiltenfingen:

Der Gemeinderat beschließt, den Anregungen wie bei den einzelnen Punkten beschrieben zu folgen.

Abstimmung: 12 : 0 (Gemeinderätin Pohlmann ist zwischenzeitlich anwesend)

03e) LRA – Bodenschutzrecht

Nach Mitteilung des Bodenschutzrechts liegt für die betroffenen Grundstücke derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Des Weiteren sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.

Stellungnahme der Gemeinde:

Wird zur Kenntnis genommen, kein Beschluss erforderlich.

03f) LRA – Abfallwirtschaft

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

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

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

Stellungnahme der Gemeinde:

Im Baugebiet sind keine öffentlichen Straßen vorgesehen. Für Privatstraßen und innere Erschließungen wird der obige Hinweis in den Textteil mit aufgenommen.

Beschluss der Gemeinde Hiltenfingen:

Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis zur Abfallbehälteraufstellung in den Text aufzunehmen.

Abstimmung: 12 : 0

03g) LRA – Abwehrender Brandschutz

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen folgende Anmerkungen:

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten von mindestens 1.600 l/min, jeweils über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.
5. Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

Stellungnahme der Gemeinde:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Bebauung von den Bauherren zu beachten. Für den Bebauungsplan besteht kein Regelungsbedarf. Kein Beschluss erforderlich.

04) Staatliches Bauamt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Dorfmitte" kann sich das Staatliche Bauamt Augsburg im Grundsatz einverstanden erklären.

Folgendes ist jedoch von der Gemeinde Hiltenfingen im weiteren Verfahren zu beachten:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Teilabschnitt der St 2027 straßenrechtlich der sog. Verknüpfungsbereich festgesetzt. Wir bitten darum, diesen in den Planunterlagen kenntlich zu machen.
- Entlang von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 BayStrWG außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten (Verknüpfungsbereich und freie Strecke) für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom befestigten Fahrbahnrand Bauverbot, bis 40 m Abstand gemäß Art. 24 BayStrWG Baubeschränkung.

Wir bitten die Bauverbotszone von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten und die Bauverbots- und Baubeschränkungzone im Bebauungsplan entsprechend darzustellen sowie das Verbot direkter Zufahrten zu beachten und in der Begründung textlich festzuhalten.

Dem wird entsprochen, die Zonen werden markiert. Auf die genannten Anforderungen wird hingewiesen.

- An der Einmündung der Raiffeisenstraße zur St 2026 sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen 3/70 m von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand ständig freizuhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

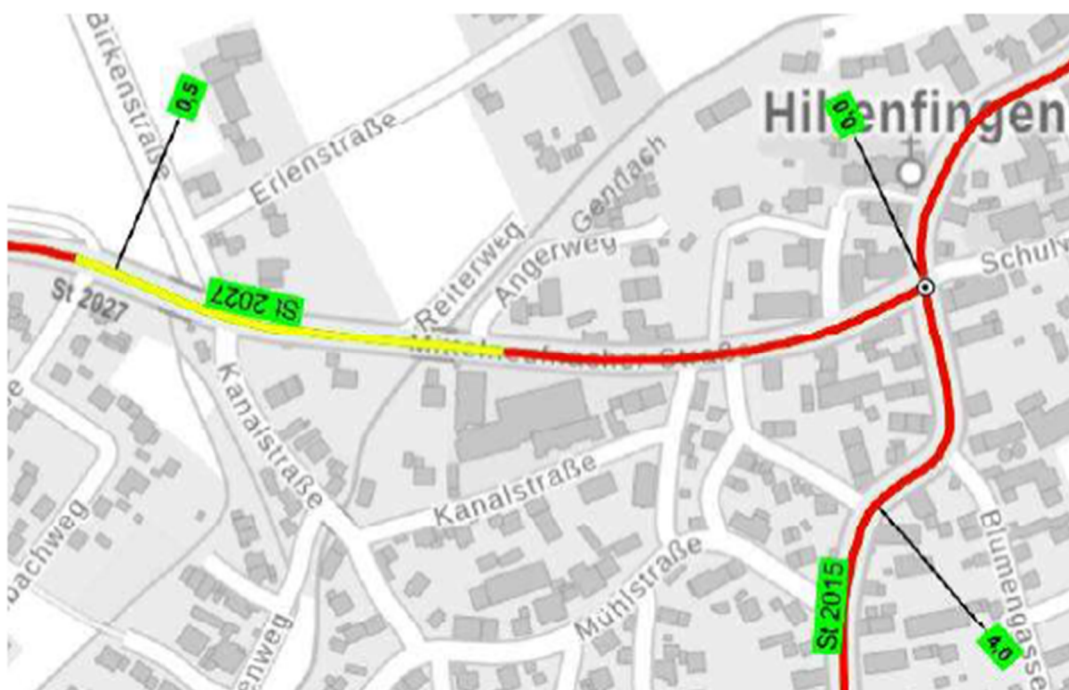
Dem wird entsprochen, die Sichtdreiecke und textlichen Angaben werden ergänzt.

- Die gesetzlichen Anbauverbotszonen dienen nur dem Schutze der Straße vor heranrückender Bebauung und dem Interesse und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Sie genügen jedoch nicht zum Schutze der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgaseinwirkungen. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen, die vom Straßenverkehr auf der Staatsstraße ausgehen, sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- Wir machen darauf aufmerksam, dass wegen einwirkender Staub-, Lärm- u. Abgasimmissionen für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden können.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Textteil ergänzt.

Stellungnahme der Gemeinde:

Siehe zu den einzelnen Punkten.



Info: Gelbe Linie = Verknüpfungsbereich

Nach Rücksprache mit der Behörde stellt sich die Situation wie folgt dar: Grundsätzlich sind Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften zur Verbotszone möglich, i.d.R. als Einzelfallprüfung im Zuge des Bauantrages, zu dem das StBAA gehört wird, wenn dessen Belange (z.B. durch Überschreiten der Zonen) betroffen sind. Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine verbindlichen Ausnahmen möglich. Die Gemeinde hat jedoch nicht vor, eine neue Bauleitplanung so anzulegen, dass Ausnahmeanträge vorprogrammiert sind. Es wird daher auf die Anregungen eingegangen und die Inhalte werden in einem überarbeiteten Entwurf dargestellt. Lt. StBAA kann dieser im Vorfeld der erneuten Beteiligten nochmals abgestimmt werden.

Beschluss der Gemeinde Hiltenfingen:

Der Gemeinderat beschließt, den genannten Anregungen nachzukommen und die Planung entsprechend anzupassen. Es wird nochmals eine Abstimmung gesucht.

Abstimmung: 12 : 0

05) WWA Donauwörth

1. Eigene Vorhaben des Wasserwirtschaftsamtes

1.1 Gewässerentwicklungsmaßnahmen

Gemäß Maßnahmenprogramm zur EG-WRRL sind Maßnahmen am Gewässer zur Habitatverbesserung im Uferbereich vorgesehen, um den guten ökologischen Zustand zu erreichen (derzeitiger Zustand: mäßig). Im vorliegenden Bebauungsplan reicht die Baugrenze fast unmittelbar an das Gewässer heran bzw. es sind gewässerunverträgliche Nutzungen bis unmittelbar an das Gewässer heran festgesetzt. Zur Umsetzung der Verbesserungsmaßnahmen und zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Gewässerunterhalts ist die Baugrenze mindestens 7 m von der Gennach wegzulegen bzw. es ist ein 7 m breiter Uferstreifen festzusetzen.

Vorschlag für Festsetzungen:

Zeichnerisch: Festsetzung von Flächen, die zur Gewässerentwicklung und zur Unterhaltung freizuhalten sind, mind. im Abstand von 7 m zur Mittelwasserlinie/Böschungsoberkante des Gewässers (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. a Baugesetzbuch - BauGB).

Text: **„Die zur Gewässerentwicklung und -Unterhaltung gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft von Bebauung oder sonstigen Anlagen und Befestigungen (z. B. Zäune, Hecken) freizuhalten.“**

„Zur Beschattung des Gewässers/Stabilisierung des Gewässerufers ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine Bepflanzung vorzunehmen.“

„Der vorhandene Bewuchs am Gewässer ist zur Beschattung und Stabilisierung des Gewässerufers zu erhalten.“

Dem wird entsprochen, es werden die Baugrenzen auf 7m Abstand von der Flurstückgrenze des Gewässers festgesetzt, da diese als verbindliches Bezugsmaß angesehen werden. Die textlichen Vorschläge werden übernommen.

2. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

2.1 Oberirdische Gewässer und Gewässerunterhaltung

Das im Planungsgebiet verlaufende Gewässer Gennach ist Bestandteil des Oberflächenwasserkörpers (OWK) 1_F158 und verfehlt aufgrund struktureller Defizite den nach EG-WRRL zu erreichenden "guten ökologischen Zustand" bzw. das "gute ökologische Potential". Um die Bewirtschaftungsziele der EG-WRRL bzw. des §§ 27 ff. WHG erreichen zu können, sind Maßnahmen zur strukturellen Verbesserung des Gewässers durch die Gemeinde erforderlich. Der dafür notwendige Platzbedarf (Uferstreifen) ist im Plan darzustellen. Ebenso empfehlen wir, den ggf. für den Bebauungsplan erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich im Rahmen von Maßnahmen zur Verbesserung des Gewässerzustandes an der Gennach umzusetzen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Innerhalb eines Uferstreifens von 7m Breite beidseitig entlang der Gennach dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.“

Dem wird entsprochen, die Festsetzungen werden übernommen.

2.2 Gewässerunterhaltung

Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Gennach. Die Unterhaltung obliegt dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit. Es sind daher 7 Meter breite Uferstreifen entlang der Gennach auszuweisen und im Plan als Flächen für die Wasserwirtschaft darzustellen.

Siehe oben, dem wird entsprochen.

2.3 Lage im ermittelten (nicht vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich entlang der Kanalstraße teilweise im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Gennach.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die Überschwemmungsgrenzen sind im Plan zu vermerken.

Vorschlag für Festsetzungen, falls an der Bauleitplanung festgehalten werden soll:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude auf der Fläche wird mindestens 25 cm über dem HW100-Wasserspiegel und 25 cm über Fahrhahnoberkante / über Gelände / festgesetzt (Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.).“

„In Wohngebäuden auf der Überschwemmungsgebietsfläche müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.“

„In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.“

„Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, muss mindestens an das HW100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind, soweit möglich, oberhalb der HW100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im ermittelten Überschwemmungsgebiet der Gennach. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwellen, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände / anzuordnen.

An der Bauleitplanung wird festgehalten. Die Ü-Gebietsgrenzen werden im Plan markiert. Die genannten textlichen Vorschläge werden (sofern jeweils zutreffend) für diese Bereiche in den Textteil übernommen.

2.4 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Hierzu verweisen wir auch die freizugänglichen „Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzfluten (HiOS-Karten)“ im UmweltAtlas Bayern: <https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregenundSturzfluten/hinweiskarte/index.htm>. Darin sind im Planungsbereich Abflusswege (rote und orangene Linien) sowie Aufstaubereiche (violette Flächen) im Fall von Starkregen erkennbar.



Insbesondere die bekannten Abflusswege sollten in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“ „Tiefgaragenzufahrten sind

konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. “ „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Sofern verfügbar, werden Höhenlinien nachgetragen. Die Gemeinde nimmt wasserrechtliche Belange grundsätzlich ernst. Im vorliegenden Falle ist laut Karte des LfU ein großer Teil des Plangebietes von den Starkregenereignissen betroffen. Es ist daher sinnvoll, sobald die Baukörperlagen feststehen, eine pluviale Betrachtung vorzunehmen. Nach Rücksprache mit dem WWA wurden die Anforderungen hinterfragt und erläutert und die Vorschläge für Festsetzungen wie folgt ergänzt:

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über den aus der pluvialen Betrachtung (Simulation Sturzfluten und wild abfließendes Wasser) ermittelten maximalen Wasserständen festgesetzt.

Mit dem Bauantrag ist die Simulation anhand einer hydrodynamisch-numerische 2D-Oberflächenberechnung für mindestens die folgenden Szenarien vorzulegen:

Szenario 1 - Seltenes Oberflächenabflussereignis:

Niederschlag N30: $T_n = 30$ Jahre, $D = 1$ h

Szenario 2 - Außergewöhnliches Oberflächenabflussereignis:

Niederschlag N100: $T_n = 100$ Jahre, $D = 1$ h

Szenario 3 – Extremes Oberflächenabflussereignis:

Niederschlagshöhe $h_N = 100$ mm, $D = 1$ h“

(Bei diesem Ereignis handelt es sich um ein extremes Ereignis, das unabhängig statistischer Wahrscheinlichkeiten, überall in Bayern auftreten kann)

(Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis xx cm (z.B. 25 cm) über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Über die Gestaltung der Außenanlagen und der Oberflächenmodellierung ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. xx cm (z.B. 25 cm) über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2.5 Altlasten und Bodenschutz

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.

Aus den übermittelten Unterlagen geht hervor, dass im Planungsgebiet eine brachliegende Gewerbestruktur (metallverarbeitendes Gewerbe) vorhanden ist. Sofern Altlasten und / oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Für Informationen bezüglich (weiterer) Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Die geplanten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sollten nur begonnen werden, wenn dadurch (noch durchzuführende) Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Eine Bodenuntersuchung wurde unabhängig von der aktuellen Bauleitplanung bereits vor längerer Zeit durchgeführt. Für Altlasten werden die entsprechenden Hinweise bei Auffinden entsprechender Funde in die Hinweise aufgenommen. Die Angaben zur (Nicht-)Niederschlagswasserversickerung werden ebenfalls in den Text aufgenommen.

2.6 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dies gilt auch für Privatflächen, sofern diese in Anspruch genommen werden sollen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Die Darstellung von Flächen für Versickerungsmaßnahmen etc. werden den Bauherren im Zuge ihrer konkreten Planung auferlegt, da die Gemeinde diese zum jetzigen Zeitpunkt weder ermitteln noch abhängig vom Nutzungs- und Freiflächenkonzept lagemäßig festlegen kann.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„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.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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 die 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.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und 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.“

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

Die genannten textlichen Hinweise und Festsetzungsvorschläge werden in den Textteil übernommen.

3. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Gemeinde:

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Beschluss der Gemeinde Hiltenfingen:

Der Gemeinderat beschließt, den einzelnen Punkten wie jeweils ausgeführt nachzukommen und die Planung entsprechend anzupassen.

Abstimmung: 12 : 0

06) Amt f. Datenverarbeitung, Breitband und Vermessung

die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Augsburg wahrzunehmende Interessen werden durch die Planung zu dem im Betreff genannten Verfahren nicht berührt.

Das ADBV Augsburg hat darum keine Einwendungen gegen die Planungen.

Abwägung BP „Dorfmitte“ Hiltenfingen – Beteiligung Öffentlichkeit und TöB Seite 14 von 17

Stellungnahme der Gemeinde:

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungsbedarf für die Planung, kein Beschluss notwendig.

07) Amt für Ländliche Entwicklung

Der Geltungsbereich des oben angegebenen Vorhabens liegt außerhalb des Verfahrensgebiets eines laufenden oder geplanten Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz.

Auch andere Maßnahmen des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE) Schwaben sind in diesem Bereich weder in Umsetzung noch in Planung.

Eine zukünftige Beteiligung des ALE Schwaben in diesem Verfahren ist nicht erforderlich.

Stellungnahme der Gemeinde:

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungsbedarf für die Planung, kein Beschluss notwendig.

08) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Forstfachliche Belange

Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.

Landwirtschaftliche Belange

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Planungen keine Einwände.

Stellungnahme der Gemeinde:

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungsbedarf für die Planung, kein Beschluss notwendig.

11) IHK Augsburg

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.

Stellungnahme der Gemeinde:

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungsbedarf für die Planung, kein Beschluss notwendig.

12) Handwerkskammer für Schwaben

Nach Durchsicht und Überprüfung der eingegangenen Unterlagen sind wir in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft Augsburg zu dem Ergebnis gekommen, dass gegen vorbezeichnete Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Wir bitten aber darauf zu achten, dass bei der Ausweisung als MU auch Einrichtungen i. S. v. § 6 a Abs. 1 BauNVO angesiedelt werden.

Stellungnahme der Gemeinde:

Wie zuvor beschrieben, werden die Festsetzungen in Bezug auf das Urbane Gebiet ohnehin konkreter gefasst. Die tatsächliche Ansiedlung bestimmter Nutzungen hat die Gemeinde jedoch nicht in der Hand.

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Handlungsbedarf für die Planung, kein Beschluss notwendig.

13) Schwaben Netz

Wir teilen mit, dass wir gegen den o.g. Bebauungsplan keine Einwände erheben.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. (Kanalstraße) Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich.

Zum Schutz unserer Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung 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/>.

Stellungnahme der Gemeinde:

Wird zur Kenntnis genommen. Kein unmittelbarer Handlungsbedarf für die Planung, kein Beschluss notwendig.

Beschluss:

Abwägungsbeschluss allgemein:

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Dorfmitte“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägung vom 20.02.2025). Das Ergebnis der Abwägung ist den Betroffenen mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Von 13 Gremiumsmitgliedern waren 12 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Hiltenfingen, den 04. April 2025

Robert Irmeler
Erster Bürgermeister





Auszug aus der Niederschrift über die 65. öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 20. März 2025

1. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 11 "Dorfmitte" - Abwägung der im Rahmen der von der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen

Sachverhalt:

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeinderatssitzung vom 20.02.2025 behandelt. Es sind noch die im Rahmen der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen vorzunehmen:

II. Beteiligung der Bürger

Anm.d.Verf. zur 1. Stellungnahme (17.01.2025):

Seit Übermittlung der Stellungnahme fanden 2 weitere Gespräche mit RA Thiel, H. Lux und H. Hülscher statt, wobei die Vorschläge in Lage und Nutzung konkretisiert wurden. Die Ergebnisse werden in einer separaten Stellungnahme im Anschluss an das folgende Schriftstück abgehandelt, das somit in Teilen bereits überholt ist.

Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Irmeler, sehr geehrte Damen und Herren,

wir gestatten uns anzuzeigen, dass wir Herrn Zlati Cioca, Anschrift wie oben, anwaltlich vertreten. Schriftliche Vollmacht fügen wir bei. Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke im Bereich des Entwurfs des qualifizierten Bebauungsplanes.

Wir nehmen Bezug auf die Besprechung am 13.01.2025 im Rathaus in Hiltenfingen. An der eben genannten Besprechung haben Sie, sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Irmeler, Herr Dipl.-Ing. Peter S. Nardo vom Ingenieurbüro für Bauwesen Tremel, Frau Fischer, Herr Prof. Dipl.-Ing. Stadtplaner Architekt DASL Martin Hoelscher, Herr Prof. Dipl.-Ing. (FH) Architekt Manfred Lux, Familienangehörige unseres Mandanten und ich teilgenommen.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten nehmen wir zum Entwurf des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 11 „Dorfmitte“ der Gemeinde Hiltenfingen Stellung. Die Bürgerbeteiligung ist nach dem Willen des Gesetzgebers eine Phase aktiver Mitwirkung bei der Planung der Gemeinde (vgl. hierzu Krautzberger/Jaeger in Ernst, Zinkhahn, Bielenberg, Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, 155. Ergänzungslieferung, August 2024, § 3 BauGB, Rdnr. 52).

1. Zeichnerische/textliche Festsetzungen betreffend die überbaubare Grundstücksfläche

Entwurfsstand: Der Entwurf zum Bebauungsplan setzt für die Teilflächen MU 1A und MU 1B drei Baufenster von jeweils 16 m x 22 m sowie ein Baufenster von 16 m x 25 m fest, also eine überbaubare Grundstücksfläche von insgesamt ca. 1.450 qm. Daraus ergibt sich bei insgesamt 5.200 qm MU-Flächen eine GRZ von knapp 0,3 - weit weniger als die nach Planentwurf zulässige GRZ von 0,6.

Stellungnahme/ Anregung: Ohne dass eine Änderung der zulässigen GRZ notwendig würde, sollte die überbaubare Grundstücksfläche der beiden westlichen Baufelder zusammengefasst werden auf eine Fläche von ca. 22 m x 45 m, das zweite Baufenster von Osten sollte auf ca. 16 m x 27 m und das östliche Baufenster sollte auf ca. 18 m x 34 m erweitert werden (Prinzip: Abstände aller Baufenster 5 m zur Grenze des Geltungsbereichs und 10 m untereinander; Tiefe von der Straße wie in der Entwurfszeichnung; westliches Baufenster umfasst das gesamte bestehende Gebäude). In der Summe wären damit ca.

2.050 qm Grundfläche und eine GRZ I von knapp 0,4 (und der GRZ II unter 0,6) möglich. Auf die beigelegte Entwurfszeichnung Anlage 1 nehmen wir Bezug.

Einer Veränderung der Baufenster im MU1 wird grundsätzlich entsprochen. Die genaue Ausformung ergibt sich aus den überarbeiteten Anregungen zur Planung.

2. Zeichnerische/ textliche Festsetzungen betreffend das Maß der baulichen Nutzung

Entwurfsstand: Der Entwurf zum Bebauungsplan setzt für die Teilfläche MU 1A neben einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 eine maximale Wohnungsanzahl von 8 WE fest, für die Teilfläche MU 1B bei gleicher GRZ und GFZ insgesamt maximal 18 WE. Die entstehenden Wohnungen wären durchgehend sehr groß, also für Familien geeignet. Dadurch generiert die Gemeinde Hiltenfingen einen hohen Neubedarf an sozialer Infrastruktur, den die Gemeinde derzeit nicht realisieren kann. Gleichzeitig ist der Bau einer Tiefgarage zur Deckung der notwendigen Stellplätze umso unwirtschaftlicher, je kleiner die Anzahl der beteiligten Wohnungen ist.

Stellungnahme/ Anregung: Um die Wirtschaftlichkeit des Projekts zu verbessern und keinen neuen Bedarf an sozialer Infrastruktur zu generieren, sollte die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Errichtung von mehr Wohneinheiten und kleineren Wohnungen ermöglichen. Um das zu erreichen, sollte die Anzahl der maximal realisierbaren Wohneinheiten in den beiden MU-Flächen um 50 % erhöht werden. Damit wären maximal 39 Wohnungen zulässig. Auf die beigelegte Entwurfszeichnung **Anlage 1** nehmen wir Bezug.

Auch eine Erhöhung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird grundsätzlich entsprochen. Hier wird ebenfalls auf die Besprechungsergebnisse und die nachfolgende Äußerung verwiesen.

3. Textliche Festsetzungen B2 betreffend die Art der baulichen Nutzung

Entwurfsstand: Nach den textlichen Festsetzungen ist lediglich in den beiden unteren Geschossen des MU 1A eine gewerbliche Nutzung möglich. De facto bedeutet das, dass die Fläche MU 1B hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht den Charakter eines MU, sondern den eines WR annimmt, da alle Nicht-Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Das widerspricht dem Ziel des Bebauungsplans, die Innenentwicklung und hohe bauliche Dichten zu ermöglichen.

Stellungnahme/ Anregung: Um die Möglichkeiten einer baulichen Nutzung entsprechend der Festsetzung MU zu eröffnen, sollte im MU 1B eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse im Umfang von maximal 1/3 der gesamten Geschossfläche der dort realisierten Gebäude zulässig sein (vgl. hierzu Seifert in Kröninger, Jeromin, Kommentar zum Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung, 5. Auflage, 2024, § 6a BauNVO, Rdnr. 6).

In genannten Besprechungen wurden Nutzungskonzepte aufgezeigt, die dem beabsichtigten Gebietscharakter entsprechen und eine Aufteilung derselben auf die geplanten Gebäude ermöglichen. Daher wird hier ebenfalls auf den folgenden Punkt verwiesen.

4. Textliche Festsetzungen B4 betreffend die Bauweise und B5 betreffend die Gebäudegestaltung

Entwurfsstand: Der Entwurf zum Bebauungsplan setzt in den beiden Teilflächen MU 1A und 1B eine zulässige Wandhöhe von maximal 6,80 m, in den Teilflächen WA 1 und 2 eine zulässige Wandhöhe von maximal 6,40 m fest. Für die Errichtung von drei Vollgeschossen (II + D) ist das in den beiden WA knapp, in den beiden MU dann unmöglich, wenn in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen untergebracht werden sollen. Die zulässige Dachneigung von 35 - 45° engt die Nutzung der Dachgeschosse zusätzlich ein und führt zu enormen Firsthöhen.

Stellungnahme/ Anregung: Um eine der Festsetzung MU entsprechende gewerbliche Nutzung grundsätzlich zu ermöglichen, sollte die maximale Wandhöhe dort auf mindestens 7,80 m festgesetzt werden. Für die WA-Flächen sollte sie auf mindestens 7,00 m festgesetzt werden, um eine dreigeschossige Wohnnutzung zu ermöglichen. Von der Festsetzung einer Dachneigung sollte der Bebauungsplan wegen

der ohnehin heterogenen Dachneigungen in der Umgebung und im Sinn einer attraktiveren Gestaltungsmöglichkeit der Wohnungen im Dachgeschoss verzichtet werden. Die Festsetzung von Satteldächern erscheint trotzdem möglich und sinnvoll. Sie müssen dabei nicht symmetrisch sein. Die Firstrichtung sollte dabei immer in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen; von einer Festsetzung der Firstrichtung in der Planzeichnung sollte abgesehen werden.

Dem wird nicht entsprochen. Die Gemeinde hat sich lange und ausführlich über die Gebäudeformen und -größen beraten. Die festgesetzten Maße zu Wand- und Firsthöhen oder auch Dachformen und -neigungen entsprechen dem in der Gemeinde überwiegend vorgefundenen Bautypus und haben nicht nur im Bestand, sondern auch bei Sanierungen oder Neubauten dazu beigetragen, den dorftypischen Charakter zu wahren. Dies will die Gemeinde insbesondere auch bei dieser innerorts gelegenen, markanten Fläche so umgesetzt wissen. Im Abrücken von der bisher vorgesehenen teilweisen Giebelständigkeit zur Straße hin zu einer (auch zuvor schon diskutierten und abgelehnten) Traufständigkeit sieht die Gemeinde ein ausreichendes Entgegenkommen an eine erleichterte Bebaubarkeit des Areales und lehnt daher weitere Abänderungen ab.

Stellungnahme der Gemeinde:

Siehe zu den einzelnen Punkten. Da sich aus vorgenannten Besprechungen neue Erkenntnisse ergeben haben, werden zunächst diese in der Folgenden Äußerung behandelt und danach darüber Beschluss gefasst.

Anm.d.Verf. zur 2. Stellungnahme (14.03.2025):

Die nachfolgende Stellungnahme ging nach Ablauf der Beteiligungsfrist ein und müsste seitens der Gemeinde nicht berücksichtigt werden. Allerdings folgt sie aus den vorgenannten Besprechungen und stellt die dabei getroffenen Ergebnisse zusammen, die im neuen Planentwurf vorgestellt werden und – das Einverständnis des Gemeinderates vorausgesetzt – so ins erneute Verfahren geschickt werden.

Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Irmmler, sehr geehrte Damen und Herren,

in oben bezeichneter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf das an die Gemeinde Hiltenfingen gerichtete Schreiben unserer Kanzlei vom 17.01.2025 sowie die Besprechung im Rathaus von Hiltenfingen am 10.03.2025, an der Sie, sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Irmmler, Herr Dipl.-Ing. Peter S. Nardo vom Ingenieurbüro für Bauwesen Tremel, Frau Fischer, Herr Prof. Dipl.-Ing. Architekt Manfred Lux und ich teilgenommen haben.

I.

1.

Unser Mandant und seine Familie haben eine Marktanalyse betreffend die im Eigentum unseres Mandanten stehenden Grundstücke im Bereich des Entwurfs des qualifizierten Bebauungsplanes vorgenommen bzw. vornehmen lassen. Im Rahmen der Marktanalyse hat sich herausgestellt, dass ein großer Bedarf für eine Pflegeeinrichtung und für betreutes Wohnen besteht. Die Familie unseres Mandanten hat diesbezüglich Gespräche mit den Johannitern geführt, die an dem nachfolgend beschriebenen Projekt großes Interesse bekundet haben:

a)

Die Pflegeeinrichtung, in der vor allem ältere Menschen aufgrund ihres Gesundheitszustandes untergebracht werden, sollte zugelassen werden im Gebäude B an der Mittelneufnacher Straße in allen

Geschoßen (Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss) sowie im Erdgeschoss der Gebäude A und C an der Mittelneufnacher Straße.

b)

Betreutes Wohnen sollte zugelassen werden jeweils im 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss der Gebäude A und C an der Mittelneufnacher Straße, wobei im Gebäude A 16 Wohneinheiten (1. Obergeschoss 8 Wohneinheiten und 2. Obergeschoss 8 Wohneinheiten) und im Gebäude C 9 Wohneinheiten (1. Obergeschoss 5 Wohneinheiten und 2. Obergeschoss 4 Wohneinheiten) zugelassen werden sollten.

Der Betreiber des Pflegeheims und des betreuten Wohnens benötigt in der Pflegeeinrichtung ein Büro, ferner eine Küche, einen Aufenthaltsraum/ Speisesaal und Personalräume. Auch für das betreute Wohnen sind Gemeinschaftsräume erforderlich.

Auf die als Anlagenkonvolut 1 beigefügten Pläne des Herrn Architekten Prof. Dipl.-Ing. Lux nehmen wir Bezug. Diese geben betreffend betreutes Wohnen und Pflegeeinrichtung den Stand der Besprechung vom 10.03.2025 wieder.

Die Gemeinde begrüßt das vorgeschlagene Nutzungskonzept. Die angegebene Nutzungsverteilung entspricht den Besprechungsergebnissen. Die Bauleitplanung wird so angepasst, dass eine Realisierung grundsätzlich ermöglicht wird. Die dargestellte Aufteilung wird, sofern nicht festsetzbar, in der Begründung benannt.

2.

In dem von unserem Mandanten derzeit bewohnten Gebäude an der Kanalstraße, Gebäude F, sollten 10 Wohneinheiten zugelassen werden. Auch diesbezüglich nehmen wir auf die als Anlagenkonvolut 1 beigefügten Pläne des Herrn Architekten Prof. Dipl.-Ing. Lux Bezug. Diese geben den Stand der Besprechung vom 10.03.2025 wieder.

Dem wird entsprochen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend angepasst.

II.

1.

Zulässig sind die von unserem Mandanten gewünschten Wohngebäude (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und die von unserem Mandanten gewünschten Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

Diese Nutzungen sind lt. BauNVO mit dem vorgesehenen Urbanen Gebiet vereinbar.

2.

Möglich sollte es auch sein, in dem Bebauungsplangebiet eine Arztpraxis, eine Apotheke, einen Massagebetrieb und eine Praxis für Fußpflege unterzubringen. Unserem Mandanten ist durchaus bewusst, dass es schwierig sein dürfte, einen Kassenarzt oder eine Apotheke nach Hiltenfingen zu holen, da schon der Raum Schwabmünchen an Kassenärzten überversorgt ist, wir würden dies jedoch versuchen.

Unabhängig von der tatsächlichen Realisierbarkeit bzw. Ansiedlungsmöglichkeit dieser Nutzungen sieht die Gemeinde diese als vereinbar mit dem Urbanen Gebiet und einer möglichen Entwicklung der Gemeinde an. Die aufgezählten Nutzungen werden, sofern nicht auch festsetzbar, in der Begründung benannt.

3.

Das Landratsamt Augsburg, dort Frau Claudia Marquardt, hat mir am 11.03.2025 auf Nachfrage erklärt, die von der Gemeinde Hiltenfingen im Bebauungsplan vorgenommene Beschränkung der Wohneinheiten beziehe sich nicht auf die Pflegeeinrichtung, dort steht im Gegensatz zum Wohnen die Unterbringung im Vordergrund.

Wird zur Kenntnis genommen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde Hiltenfingen diese Stellungnahme auch nach Ablauf der gesetzten Stellungnahmefrist berücksichtigen darf (vgl. hierzu Spieß in Jade/ Dirnberger, Kommentar zum Baugesetzbuch und zur Baunutzungs-verordnung, 10. Auflage, 2022, § 3 BauGB, Rdnr. 29).

Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Gemeinde:

Siehe zu den einzelnen Punkten.

Weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Beschluss:

Beschluss der Gemeinde Hiltenfingen:

Die Gemeinde erkennt die Bemühungen um ein angemessenes Nutzungskonzept mit entsprechender Aufteilung der Flächen an und hält dieses für vereinbar mit den Zielen der Gemeinde.

Die Planung wird wie bei den einzelnen Punkten angeregt angepasst, um das vorgeschlagene Nutzungskonzept realisieren zu können, gleichzeitig aber bei Nichtumsetzung flexibel für adäquate Alternativen zu bleiben. Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen und Dachformen bleiben, wie unter 17.01.2025 Punkt 4 begründet, unverändert.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Von 13 Gremiumsmitgliedern waren 11 anwesend.

Es wird beglaubigt, dass der vorstehende Beschlussauszug aus dem Sitzungsbuch mit dem Original übereinstimmt.

Gemeinde Hiltenfingen, den 04. April 2025

Robert Irmeler
Erster Bürgermeister



