

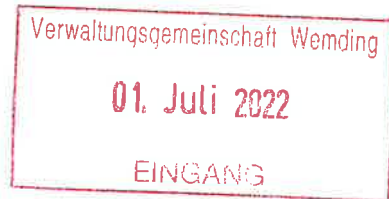


**Naturpark Altmühltal**  
Südliche Frankenalb e.V.

Naturpark Altmühltal SF e.V. · Bahnhofstraße 2 · 91781 Weißenburg i. Bay.

Verwaltungsgemeinschaft Wemding  
z. Hd. Herrn Weng  
Marktplatz 3

86650 Wemding



Notre Dame 1 · 85072 Eichstätt  
Christa Boretzki  
Telefon 08421/9876-42 · Fax 9876-54  
verein@naturpark-altmuehltal.org  
www.naturpark-altmuehltal.org

Eichstätt, 28.06.2022

## **BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE OTTING FÜR DAS GEBIET „JURASTRASSE“ Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vollzug der Naturparkverordnung obliegt grundsätzlich den Unteren Naturschutzbehörden bei den zuständigen Kreisverwaltungsbehörden. Die ggf. dazu in deren Stellungnahme vorgebrachten Einwendungen und Auflagen sind zu beachten.

Werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehende touristische Infrastruktureinrichtungen wie Rad- und Wanderwege berührt, sind diese zu berücksichtigen, z.B. durch Verlegung und Umschilderung der Rad- und Wanderwege (hier betroffen, da direkt vorbeiführend: örtlicher Wanderweg Nr. 4 Naturpark Altmühltal/Monheimer Alb) in Zusammenarbeit mit der örtlichen Tourismusorganisation.

In Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild begrüßen wir die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Eingrünung des Baugebietes.

Darüber hinaus bestehen gegenüber dem Vorhaben seitens des Vereins Naturpark Altmühltal e.V. keine Einwände.

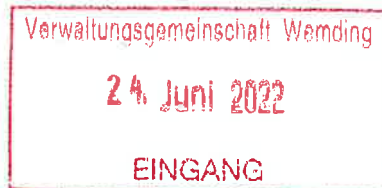
Mit freundlichen Grüßen

Christoph Würflein  
Geschäftsführer, Naturpark Altmühltal e.V.

Kreisheimatpfleger  
Karl Uhl  
Architekt, Dipl. Ing. (FH)  
Raiffeisenstr. 7  
86609 Donauwörth

01.07.2022

An  
VGem. Wemding  
Marktplatz 3  
86650 Wemding



Ihr Schreiben vom  
24.05.2022

Ihre Zeichen  
O/11/6102/10

Telefon (Fax)  
0906/4514 (99980840)

Datum  
22.06.2022

### **Gemeinde Otting, Bebauungsplan für das Gebiet „Jurastraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum obengenannten Bebauungsplan ist von meiner Seite hinzuweisen, unter:

B) Textliche Festsetzungen

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB)

- 2.1 §4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete (WA)

- Es ist nicht nachvollziehbar, dass unter (2) zusätzlich auch *„die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“* sowie auch *„Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“* zugelassen werden, welche in diesem nordöstlich an die bestehende Bebauung anschließenden Geltungsbereich – Nachverdichtung? – auch nicht erforderlich sind und zusätzlich den Texten der Begründung C/3 *„Es sollen Einzel- und Doppelhäuser entstehen, um den individuellen Bauwünschen zu entsprechen“* mit 4/4.1 *„um der konkreten Nachfrage zu entsprechen“* sowie *„der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen“* widersprechen.

- 3.2 Zahl der Vollgeschosse

- Die Festsetzung, dass *„Bei Häusern mit einer Dachneigung von 34° bis 48° muss ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen“* bedeutet das in der unteren zugelassenen Dachneigung und Ausführung mit Satteldach überhaupt keine ausreichende Wohnfläche für das Dachgeschoss erreicht wird und als getrennte Wohneinheit genutzt werden kann. Dies gilt auch für die Dachform Walmdach durch die allseitige Reduzierung der nutzbaren Fläche – im Bereich 1,35 bis 2,00 m – bei den zugelassenen maximalen Wandhöhen von 4,6 bzw. 7,5 m.

- 3.3 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

- Auch hier ist überhaupt nicht nachvollziehbar, dass für die Wohngebäude mit II = I+D zusätzlich zum Satteldach noch die weitere Dachform Walmdach und für die Wohngebäude mit II – Vollgeschossen zusätzlich zu der bereits erwähnten Dachform noch die Dachformen Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach zugelassen werden, welche sich keinesfalls in die bereits bestehende Bebauung des südwestlichen und südöstlichen Ortskernes einfügen und somit nur zu der immer mehr zunehmenden Verunstaltung dieses dörflichen Randbereiches beiträgt.

- Dies gilt auch für die Wohngebäude mit III = II +D und mit III – Vollgeschossen mit der zusätzlichen Dachform Walmdach.
- Es ist auch darauf hinzuweisen, dass in der Ausführung der Wohngebäude mit II – Vollgeschossen in der Dachform mit versetztem Pultdach in der maximalen Wandhöhe, Firsthöhe und Dachneigung eine unwirtschaftliche Raumhöhe von ca. 3,35 m zur Heizung des zweiten Vollgeschosses erreicht wird.
- 4. Bauweise, Zahl der Wohneinheiten
  - 4.1 WA1  
Im Bereich des WA1 – „nicht WA2“ – sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig
  - In der Planzeichnung ist im WA1 – Parzelle 4 – die Darstellung des Gebäudes identisch mit Bereich WA2 – Parzelle 9 + 10.
- 5 Überbaubare Grundstücksfläche
  - Der Text „Nebenanlagen ohne Feuerstätten sind bis zur Größe von 20 m<sup>2</sup> überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt“, ist nach der Planzeichnung im Bereich der – Fläche zur südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Breite 3,00 m – genehmigungsfähig? und evtl. nur im östlichen Bereich der Parzelle 5 + 6 sowie südlicher Bereich der Parzelle 5 realisierbar.

#### C Örtliche Bauvorschriften (BayBO)

- 2.1 Gestaltung der Dächer aller Gebäude einschließlich Garagen und Nebengebäude
  - Zu zulässigen „**Dachformen und Neigungen**“ sh. B/3.3.
  - Die „**Dacheindeckung**“ sollte auf die ziegelroten und rotbraunen Farbtöne beschränkt werden und der Farbton anthrazit nicht zugelassen werden, welcher keinesfalls als „Ortstypisch“ zu bezeichnen ist, sh. ausgeführte Farbtöne in der unmittelbar anschließenden bestehenden Bebauung, außer ein neues vollkommen freistehendes Gebäude im nördlichen Bereich der Ebenfeldstraße als negatives Beispiel.
  - Ist wirklich vorgesehen, dass für „Garagen und Anbauten“ auch eine „**Metalleindeckung aus umweltneutralem Material und im materialbedingten Farbton**“ zugelassen wird und aus Rheinzink in den diversen Farben und Deckungsarten erfolgt, jedoch nicht in der Dacheindeckung des Wohngebäudes?
  - Sind die „**Dachaufbauten**“ in der Form von „Giebelgauben“ und „Zwerchbauten“ in der Dachneigung des Wohngebäudes II = I+D, III = II + D bzw. aus II – Vollgeschossen auszuführen? Zusätzlich fehlt eine Festsetzung für die maximale Breite und die Anzahl der möglichen Einzelgauben, sowie die Festsetzung der maximalen Breite und des maximalen Abstandes der Außenwand zu der Fassade des Wohngebäudes bei den „Zwerchbauten“. Es fehlt auch die Festsetzung des maximalen Abstandes des Firstes zum First des Wohngebäudes bei den „Giebelgauben“ und „Zwerchbauten“.
  - Die Zulassung von „**Dachaufbauten**“ ab einer Dachneigung von 30° bedeutet, dass bei Wohngebäuden aus II – Vollgeschossen die Ausführung III = II + D und bei III – Vollgeschossen die Ausführung IV = III + D möglich ist – sh. Systemschnitte 3.3 – und für das obere Vollgeschoss eine zusätzliche Wohnfläche im Dachgeschoss entsteht.
  - Gilt für den „**Höhenversatz**“ vom Dachversatz bei „versetzten Pultdächern“ das maximale Maß von 1,5 m auch von Oberkante Dachhaut des niedrigen Pultes bei einer nur überstehenden Dachschalung des höher gelegenen Pultes?
  - Grundsätzlich fehlen die Festsetzungen für „**Nebengebäude**“ wie Garagen, Carports etc., z.B:
    - Für die maximale Wandhöhe ab OK FFB bis Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut bzw. OK Attika bei Ausführung mit Flachdach.

- 4 Stellplatzrichtzahlen / Anforderungen an Stellplätze

- Der Nachweis von „*mindestens 2 Stellplätzen je Wohneinheit*“ bedeutet, dass sie nur zu realisieren sind bei Ausführung der geplanten Doppelgaragen und zwei zusätzlichen Stellplätzen jedoch außerhalb der Fläche von den Garagenzufahrten mit mindestens 5,0 m Tiefe ab der öffentlichen Verkehrsfläche. In welchen Bereichen der anschließenden Grundstücksfläche bzw. sind auch weitere Doppelgaragen zulässig, sh. Parzellen 9 + 10?

- 5 Einfriedungen

- Für die Einfriedungen fehlt eindeutig eine Festsetzung für die Gestaltung der Ausführung, z.B:
  - Zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Sockel in der maximalen Gesamthöhe von 20 cm,
  - zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen „*ohne Sockel*“ – wie zur landschaftszugewandten Seite – und das Maß für den Abstand der Einfriedung zu OK Bodenniveau.

C) Begründung

- 4.1 Dachformen

- Mit den Texten *„Es sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, und versetzte Pultdächer festgesetzt, um der konkreten Nachfrage zu entsprechen und der bestehenden und stetig zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung zu tragen“* mit *„Dies hält der Gemeinderat für städtebaulich verträglich bzw. auch erforderlich und möchte so den Bauherren unterschiedliche Möglichkeiten bieten“* entsteht durch diese zusätzlichen Dachformen – für 10 Parzellen – überhaupt kein Bezug zum Charakter der benachbarten anschließenden Bebauung. Es ist nur eine Ergänzung welche jeglichen dörflichen und regionalen Bezug vermissen lässt, nicht die prägenden Elemente der Landschaft aufnimmt, sich nicht in das Gefüge aus Bebauung, Erschließung und Freiraum einfügt und damit zwangsläufig für Planungen von Ortskernerweiterungen und den Dorfrändern keine Vorbildfunktion mehr darstellen kann.

Mit freundlichen Grüßen



## Weng Robert

---

**Von:** Zimmermann, Simone <Simone.Zimmermann@lra-donau-ries.de>  
**Gesendet:** Montag, 4. Juli 2022 12:15  
**An:** Weng Robert  
**Betreff:** AW: Per E-Mail senden: BP-Jurastr-Otting-220510b.pdf

Hallo Herr Weng,

mit dem Bebauungsplan der Gemeinde Otting für das Gebiet "Jurastraße" besteht naturschutzfachliches Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen  
Simone Zimmermann

Landratsamt Donau-Ries  
Untere Naturschutzbehörde  
Pflegstraße 2  
86609 Donauwörth

---

E-Mail: [simone.zimmermann@lra-donau-ries.de](mailto:simone.zimmermann@lra-donau-ries.de)  
Telefon: +49 0906-74 6118  
Internet: <http://www.donau-ries.de>

---

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Weng Robert <[hauptverwaltung2@vg-wemding.de](mailto:hauptverwaltung2@vg-wemding.de)>  
Gesendet: Montag, 4. Juli 2022 11:40  
An: Zimmermann, Simone <Simone.Zimmermann@lra-donau-ries.de>  
Betreff: Per E-Mail senden: BP-Jurastr-Otting-220510b.pdf

Hallo Frau Zimmermann,

anbei wie besprochen die Unterlagen zum Bpl. Jurastraße in Otting.

Mit freundlichen Grüßen

Robert Weng

Verwaltungsgemeinschaft Wemding  
Marktplatz 3  
86650 Wemding

Tel.: 0 90 92 / 96 90 - 11

Fax: 0 90 92 / 96 90 - 50

E-Mail: [hauptverwaltung2@vg-wemding.de](mailto:hauptverwaltung2@vg-wemding.de)

Internet: <https://es.sonicurlprotection->

[fra.com/click?PV=2&MSGID=202207040942400172284&URLID=1&ESV=10.0.17.7319&IV=14FEDC9D54DDCCEBA24C50B31D0E492F&TT=1656927762397&ESN=ETciotu%2FAqcOOZBz1I89%2BRWNNgWeHhqNExtwb9pm%2Fg%3D&K](https://es.sonicurlprotection-fra.com/click?PV=2&MSGID=202207040942400172284&URLID=1&ESV=10.0.17.7319&IV=14FEDC9D54DDCCEBA24C50B31D0E492F&TT=1656927762397&ESN=ETciotu%2FAqcOOZBz1I89%2BRWNNgWeHhqNExtwb9pm%2Fg%3D&K)

Verwaltungsgemeinschaft Wemding  
Marktplatz 3  
86650 Wemding  
Telefon 09092 9690-0

Die Verwaltungsgemeinschaft Wemding ist eine Körperschaft des Öffentlichen Rechts. Sie wird vertreten durch den Ersten Bürgermeister der Stadt Wemding und Gemeinschaftsvorsitzenden Dr. Martin Drexler.

Rechtsaufsichtsbehörde ist das Landratsamt Donau-Ries.

Diese E-Mail-Adresse dient nur zum Empfangen einfacher Mitteilungen ohne qualifizierte elektronische Signatur und/oder Verschlüsselung. Der Zugang zur rechtsverbindlichen elektronischen Kommunikation nach § 3a Abs. 2 BayVwVfG in Verbindung mit Art. 3 BayEGovG wird daher nicht eröffnet.

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten durch das Landratsamt Donau-Ries erhalten Sie auf <https://donau-ries.de/datenschutzhinweise> oder über die Kontaktdaten.

## Weng Robert

---

**Von:** Reiner, Silvia <Silvia.Reiner@lra-donau-ries.de>  
**Gesendet:** Montag, 4. Juli 2022 10:07  
**An:** Weng Robert  
**Betreff:** BPL "Jurastraße" Gemeinde Otting

Sehr geehrter Herr Weng,

zu o. g. BPL bestehen aus Sicht der Bauleitplanung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Silvia Reiner

**Landratsamt Donau-Ries**

Bauwesen  
Pflegstraße 2  
86609 Donauwörth

---

E-Mail: [silvia.reiner@lra-donau-ries.de](mailto:silvia.reiner@lra-donau-ries.de)  
Telefon: +49 906 74-496  
Fax: +49 906 74-43496  
Internet: <http://www.donau-ries.de>

---

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten durch das Landratsamt Donau-Ries erhalten Sie auf <https://donau-ries.de/datenschutzhinweise> oder über die Kontaktdaten.



# LANDRATSAMT DONAU-RIES

Landratsamt Donau-Ries - 86609 Donauwörth

Verwaltungsgemeinschaft Wemding  
Marktplatz 3  
86650 Wemding

## Immissionsschutz

Bearbeiter: Herr Daniel Ullmann  
Zimmer: Haus C 2.60  
Telefon: (0906) 74-185  
Telefax: (0906) 7443-185  
E-Mail: daniel.ullmann@lra-donau-ries.de

Zeichen: 41.10 - U; Az. 171-610/127  
Datum: 01.07.2022

## Immissionsschutz; Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Jurastraße“ der Gemeinde Otting

Ihr Schreiben vom: 24.05.2022

Ihr Zeichen: O/11/6102/10

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Immissionsschutzes.

Mit freundlichen Grüßen

*Ullmann Daniel*

Ullmann

Anlage:  
Rückantwort

Landratsamt Donau-Ries • Pfliegstraße 2 • 86609 Donauwörth  
www.lra-donau-ries.de • info@lra-donau-ries.de  
Telefon: (0906) 74-0  
Haltestellen Liebfrauenmünster und Marienapotheke

**Öffnungszeiten:**  
Mo - Fr 7.30 - 12.30 Uhr und Do 14.00 - 17.00 Uhr  
Terminvereinbarung auch außerhalb der Öffnungszeiten möglich

**Bankverbindungen:**  
Sparkasse Donauwörth  
IBAN: DE39 7225 0160 0190 0034 00

Sparkasse Nördlingen  
IBAN: DE35 7225 0000 0000 1012 20

Raiff.-Volksbank Donauwörth eG  
IBAN: DE96 7229 0100 0003 0700 00

Raiff.-Volksbank Ries eG  
IBAN: DE28 7206 9329 0002 4107 02



## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

### 1. Bauleitplanung der Gemeinde Otting

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">„Jurastraße“</span>	
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan parallel geändert/aufgestellt <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> aus FNP entwickelt</span>	
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan wird in der Fortschreibung geändert	
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span>	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Einbezugssatzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) <span style="float: right;"><b>01.07.2022</b></span>	

### 2. Träger öffentlicher Belange

<b>Landratsamt Donau-Ries</b> <b>Immissionsschutz</b> Pflegstraße 2 86609 Donauwörth	<u>Sachbearbeiter:</u> Daniel Ullmann FB 41.10; Tel.: 0906 / 74-185 E-Mail: daniel.ullmann@lra-donau-ries.de
<small>Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel. Nr.)</small>	
<input checked="" type="checkbox"/> Keine Bedenken / Einwendungen (siehe sonstige Empfehlungen)	
Der vom AELF im Schreiben vom 30.06.2022 angesprochene landwirtschaftliche Betrieb mit aktiver Rindermast befindet sich in einer Entfernung von mehr als 120 m zum Plangebiet. Zudem schränkt die umgebende Wohnbebauung im Dorfgebiet diesen bereits mehr ein, als das neu geplante allgemeine Wohngebiet. Es wird daher kein neuer immissionsschutzfachlicher Konflikt hinsichtlich Gerüchen geschaffen.	

<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)  <input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Zur Gewährleistung von ausreichendem Lärmschutz durch aufgestellte Luftwärmepumpen im privaten Bereich, wird zusätzlich zum bereits erfolgten Hinweis empfohlen, nachfolgenden Textvorschlag als Satzungstext zu berücksichtigen.  <b><u>Stationär betriebene haustechnische Anlagen</u></b> <b><i>Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen (in Wohngebäuden, Garagen, Nebengebäuden oder unter Schallschutzhauben) zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.</i></b>  Hierdurch wird eine eindeutige und klare Regelung im Rahmen der maximal zulässigen Immissionsrichtwerte in allgemeinen Wohngebieten getroffen. Lärmbeschwerdefälle aufgrund von Wärmepumpen werden von vornherein vermieden. Tritt trotzdem ein Beschwerdefall auf, kann auf die Regelung zurückgegriffen werden und einfacher Abhilfe geschaffen werden. Durch die Definition von „umschlossenen Räumen“ werden auch außen aufgestellte Wärmepumpen ermöglicht, wodurch keine technologische Einschränkung erfolgt. Zudem ergeben sich keine Nachteile bezüglich reduziertem Wohnraum. Der angegebene Schalldruckpegel von 30 dB(A) in einem Meter Entfernung entspricht der Verwendung von Wärmepumpen und Schalldämpfern gemäß dem Stand der Technik.

Donauwörth, den 01.07.2022

Ullmann Daniel

Ort, Datum

Unterschrift

Amt für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten  
Nördlingen-Wertingen



AELF-NW • Oskar-Mayer-Str. 51 • 86720 Nördlingen

VGem Wemding  
Marktplatz 3  
86650 Wemding

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
O/11/6102/10 v. 24.05.2022

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
AELF-NW-L 2.2 – 4612-21-3-2

Name  
Schuhmair / H

Telefon  
09081 2106-1023

Nördlingen, 30.06.2022

**Bebauungsplan der Gemeinde Otting für das Gebiet „Jurastraße“  
Beteiligung am Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Nördlingen-Wertingen  
gibt zum obigen Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Wir weisen vorsorglich auf den Betrieb Johann Mayer, Klosterstr. 4 hin. Die Hof-  
stelle liegt rund 130 m süd-östl. des Plangebiets. Herr Mayer betreibt Rindermast.  
Die Belange des Betriebs sind zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schuhmair  
Landw.Rat



WWA Donauwörth - Postfach 14 52 - 86604 Donauwörth

per E-Mail  
VGem. Wemding  
Marktplatz 3  
86650 Wemding

hauptverwaltung2@vg-wemding.de

Ihre Nachricht  
O/11/6102/10  
24.05.2022

Unser Zeichen  
2-4622-DON-16182/2022

Bearbeitung +49 (906) 7009-313  
Bernhard von Roda  
Bernhard.vonRoda@wwa-don.bayern.de

Datum  
30.06.2022

## Bebauungsplan der Gemeinde Otting für das Gebiet „Jurastraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß Vorentwurf vom 10.05.2022 erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

### 1 Sachverhalt

Das Planungsgebiet umfasst 1,2 ha.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Das Baugebiet ist nicht bebaut.

Nach Bebauung enthält es 10 Parzellen für Einfamilien- und Doppelhäuser. Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Otting in Hanglage.

Nachfolgend wird dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen. Andere Fachfragen, wie z. B. hygienische Belange, Bebaubarkeit, Baugrund- und Bodenverhältnisse, werden in dieser Stellungnahme nicht behandelt.



## **2 Wasserwirtschaftliche Würdigung**

### **2.1 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### **2.1.1 *Wasserversorgung***

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Gemeinde Fünfstetten und durch den Zweckverband der Bayerischen Rieswasserversorgung in ausreichendem Umfang sichergestellt.

#### **2.1.2 *Löschwasserversorgung***

Ob diese ausreichend ist, sollte der Kreisbrandrat beim Landratsamt beurteilen.

#### **2.1.3 *Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete***

Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt.

#### **2.1.4 *Grundwasser***

Uns liegen keine Grundwasserstands-Beobachtungen im Planungsgebiet vor.

#### **2.1.5 *Altlasten und vorsorgender 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.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

#### **Hinweise zum Plan:**

„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, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“

### 2.1.6 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

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.

#### Hinweise zum Plan:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

### 2.1.7 *Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen*

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](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

## 2.2 Abwasserbeseitigung

### 2.2.1 *Allgemeines*

Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist nach unserem Informationsstand eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

### 2.2.2 *Häusliches Abwasser*

Im Bereich des geplanten Bebauungsplans ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Misch-/Schmutzwasserkanal ist daher nicht zulässig. Soll dennoch Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Misch-/Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

Die Kapazität der Kläranlage ist zu prüfen. Die Abwasserbehandlung ist nicht sicher gewährleistet.

### 2.2.3 *Niederschlagswasser*

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

## 2.3 Oberirdische Gewässer

### 2.3.1 *Unterhaltung*

Innerhalb des Plangebietes verläuft kein Gewässer von untergeordneter Bedeutung.

### 2.3.2 *Hochwasser*

Bei Hochwasser wird das Planungsgebiet nicht berührt.

### 2.3.3 *Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser*

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Der unbebaute Bereich des Bebauungsplanes wurde bereits im Rahmen des Integrierten Konzeptes zum kommunalen Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Otting vom Jahre 2020 untersucht.

Entsprechend den Untersuchungen sind in diesem Bereich keine kritischen Abflusswegen oder Fließtiefen bis zu einem hundertjährigen Niederschlagsereignis zu erwarten.

Da sich das Baugebiet jedoch an einer Hanglage befindet, ist neben der Untersuchung der Starkregenrisikothematik im eigentlichen Baugebiet auch eine nachteilige Abflussveränderung für tiefer liegende Grundstücke gemäß § 37 Abs. 1 WHG zu vermeiden. Daher halten wir es für erforderlich die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) im unbebauten und geplanten Zustand zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risiko- beurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. (Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ und DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“) Die Ergebnisse (unbebauter und Planzustand) sind zu vergleichen und im Plan zu berücksichtigen (Abflussneutralität/keine Verschlechterung).

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen. Insofern Objektschutzmaßnahmen vorgesehen werden, dürfen diese das anfallende Niederschlagswasser nicht auf andere Grundstücke ableiten.

#### Vorschlag für Festsetzungen

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“** (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 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.“**

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 Vorsorge-  
maßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem  
Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von  
mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie  
Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor  
Lichtschächten, ausgeführt werden.**

**„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“**

### **3 Zusammenfassung**

Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn unsere Hinweise beachtet werden, siehe insbesondere Nr. 2.3.3.

Für entsprechende Beratung zu allen wasserwirtschaftlichen Fachfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Bernhard von Roda  
Regierungsdirektor

Verteiler:  
Landratsamt Donau-Ries

mit der Bitte um Kenntnisnahme

## Weng Robert

---

**Von:** Luderschmid, Fabian (ADBV DON) <Fabian.Luderschmid@adbv-don.bayern.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 7. Juni 2022 15:57  
**An:** Weng Robert  
**Betreff:** Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB Aufstellung Bebauungsplan "Jurastaße"

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Donauwörth, den 07.06.2022

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB Aufstellung Bebauungsplan "Jurastaße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben mit Schreiben vom 24.05.2022 - bestehen von Seiten des ADBV Donauwörth keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.

Um eine zügige katastertechnische Bearbeitung gewährleisten zu können, ist die frühzeitige Festlegung von Straßennamen und Hausnummern erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Fabian Luderschmid, VR

--

Fabian Luderschmid  
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Donauwörth  
Berger Vorstadt 16, 86609 Donauwörth  
Adressansicht im BayernAtlas: <https://v.bayern.de/mfPZh>

Telefon: +49 (906) 70588 203

Telefax: +49 (906) 70588 500

E-Mail: <mailto:fabian.luderschmid@adbv-don.bayern.de>

Internet: <https://www.adbv-donauwoerth.de>

Datenschutz: <https://www.ldbv.bayern.de/datenschutz.html>

## Weng Robert

---

**Von:** Mouraros, Annette <Annette.Mouraros@lra-donau-ries.de>  
**Gesendet:** Montag, 30. Mai 2022 14:24  
**An:** Weng Robert  
**Betreff:** Bebauungsplan der Gemeinde Otting "Jurastraße"

zum Schreiben vom 24.05.22 Az.: O/11/6102/10  
Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde

Sehr geehrter Herr Weng,

aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde sind mit der Aufnahme der Hinweise nach Art. 8 DSchG die Belange des Denkmalschutzes ausreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Annette Mouraros

Landratsamt Donau-Ries  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Pflegstr. 2  
86609 Donauwörth

Tel.: 0906/74167  
FAX: 0906/7443167  
Mail: [annette.mouraros@lra-donau-ries.de](mailto:annette.mouraros@lra-donau-ries.de)

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten durch das Landratsamt Donau-Ries erhalten Sie auf <https://donau-ries.de/datenschutzhinweise> oder über die Kontaktdaten.