



Landratsamt Günzburg  
Dienstgebäude:

An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg  
Telefon (0 82 21) 95-0, Telefax (0 82 21) 95-240  
LandkreisBürgerBüro (0 82 21) 95-999

Bitte nutzen Sie die  
Möglichkeit einer  
Terminvereinbarung!

Landratsamt Günzburg  
Dienststelle Krumbach:

Kreishaus, Robert-Steiger-Str. 5, 86381 Krumbach  
Telefon (0 82 82) 88 94-0, Telefax (0 82 82) 88 94-

Sprechtage:

Montag bis Freitag 7.30 – 12.30 Uhr  
Donnerstag zusätzlich 14.00 - 18.00 Uhr



LANDKREIS GÜNZBURG

Günzburg, 11.02.2022, Az. 6102

**Bauleitplanung;  
Beteiligung des Landratsamtes Günzburg als Träger öffentlicher Belange  
an der Aufstellung eines Bebauungsplanes „Halde – 1. Änderung“  
durch die Gemeinde Dürrlauingen**

**- Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB -  
(beschleunigtes Verfahren)**

**Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg  
zum Entwurf vom 27.10.2021**

Die Gemeinde Dürrlauingen beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Freifläche, die für einen nie realisierten Spielplatz vorgesehen war, in Bauland umzuwandeln.

***Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan***

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für den fraglichen Bereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz vor. Die vorliegende Planung ist demnach nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des gewählten beschleunigten Verfahrens im Rahmen der Berichtigung vorzunehmen.

***Ortsplanung/Städtebau/Gestaltung***

Im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden ist die Umwandlung des Grundstückes zu Baulandflächen aus ortsplanerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen.

Es bleibt jedoch die Frage offen, warum der Kinderspielplatz nicht umgesetzt wurde. In Bezug auf die Notwendigkeit von Kinderspielplätzen darf nicht außer Acht gelassen werden, dass sie auch im ländlichen Bereich, in dem das Umland viele Möglichkeiten an Spiel- und Erholungsflächen bietet, erforderlich sind. Grundsätzlich gilt es, bei der städtebaulichen Planung auf eine den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Gestaltung des Wohnumfeldes zu achten. Spielplätze bieten einen neutralen Treffpunkt der Bevölkerung, sie dienen u.a. dem Austausch und der Integration neuer Bewohner eines Ortes. In der Begründung ist auf den Verzicht des Spielplatzes unter Einbeziehung der vorgenannten Kriterien einzugehen.

[www.landkreis-guenzburg.de](http://www.landkreis-guenzburg.de)  
[www.familie.landkreis-guenzburg.de](http://www.familie.landkreis-guenzburg.de)

Nachdem der Bebauungsplan eine zulässige Bebauung mit maximal 35° Dachneigung vorsieht, ist aus gestalterischen Gründen der Aufbau von Gauben auszuschließen.

Angesichts der Fülle von Angaben ist die Lesbarkeit der Nutzungsschablone im Bereich der Höhenfestlegung und Dachneigung zu verbessern. Aus Gründen der Einheitlichkeit sollte der üblicherweise vorgesehene Planmaßstab M 1:1000 verwendet werden.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Gemeinde Dürrlauingen beabsichtigt, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan „Halde“ als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Aufgrund des fehlenden Erfordernisses eines Kinderspielplatzes in diesem Bereich des Gemeindegebietes sieht die Gemeinde im Zug der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen die Änderung des Bebauungsplanes zugunsten einer Wohnbebauung geboten. In der Begründung wird ausgeführt, dass dieser Spielplatz seit dem Bestehen des Bebauungsplanes nicht realisiert wurde und der Spielplatz seitens der Gemeinde Dürrlauingen zukünftig nicht mehr gewünscht ist.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), d.h. ohne Erstellung eines Umweltberichtes und Anwendung der Eingriffsregelung, vorgesehen.

Wie unter Nr. 3.1 der Begründung ausgeführt, handelt es sich um eine Fläche mit stark ausgeprägter Hanglage. Der Großteil der Grundstücksfläche wird durch einen stark nach Süden abfallenden Hangbereich geprägt. Von der Straße im Süden steigt das Grundstück um ca. 10 m in Richtung Norden an. Der Hang selbst stellt sich derzeit als ruderales Sukzessionsfläche mit Altgrasflur und Gehölzausschlägen (v.a. Essigbaum) dar.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt öffentlichen Grünflächen, wie dem bisher vorgesehenen Spielplatz, im bebauten Bereich neben den sozialen Funktionen für die Anwohner auch eine besondere Bedeutung im Hinblick auf Qualität des Wohnumfelds und der Ökologie zu. Dies gilt insbesondere für derartig besondere topographische Hangbereiche mit bestehenden Grünstrukturen und Vernetzungsfunktion. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte dieser Bereich deshalb weiterhin von einer Bebauung, insbesondere einer verdichteten Bebauung mit zwei Wohngebäuden und insgesamt 4 zulässigen Wohneinheiten, freigehalten werden.

Bei einer Bebauung in diesem Bereich wäre ein massiver Eingriff in den vorhandenen Hang erforderlich. Es wird hier nochmals auf den vorhandenen Höhenunterschied von ca. 10 m und den dreiecksförmigen Zuschnitt des Grundstückes hingewiesen.

Artenschutzrechtliche Betroffenheit können aufgrund der vorhandenen Strukturen und Lebensräume nicht ausgeschlossen werden. Es sind deshalb in der Begründung zwei Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen worden. Zum einen ist hierzu anzumerken, dass derzeit nur die Artengruppe Vögel und Fledermäuse bei der Vermeidungsmaßnahme V1 genannt werden. Die Artengruppe Reptilien allerdings nicht. Ein Vorkommen der Zauneidechse aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Exposition des Hanges kann jedoch keinesfalls ausgeschlossen werden. Hier ist ebenfalls noch eine nähere Betrachtung notwendig, wie hiermit umgegangen werden soll. Die Verlagerung auf eine „Kontrolle“ unmittelbar vor

Baubeginn ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführend und kann, z.B. bei entsprechenden Funden von Lebensstätten oder Nachweisen von Arten, zu massiven Verzögerungen und Schwierigkeiten führen.

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist eine Änderung des Bebauungsplanes für diesen Bereich des Bebauungsplanes Halde zugunsten einer Wohnbebauung sehr kritisch zu bewerten und sollte durch die Gemeinde Dürrlauingen nicht weiterverfolgt werden.

### **Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird zum Planungsvorhaben wie folgt Stellung genommen:

#### Lärmschutz - Luftwärmepumpe

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt, was zu vermehrten Nachbarbeschwerden führt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung und durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten treten häufig Nachbarbeschwerden beim Betrieb von Luftwärmepumpen aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen auf.

Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht angeregt, zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsplansatzung aufzunehmen.

Formulierungsvorschlag für eine derartige Festsetzung:

„Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

<b>Schalleistungspegel der Wärmepumpe <math>L_{WA}</math> in dB(A)</b>	<b>Mindestabstand in m</b>
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 („Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“) sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.“

Sofern die Gemeinde dem nachkommt, ist in der Begründung auf den Sachverhalt entsprechend einzugehen.

Gegen die geplante Bebauungsplanänderung bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht dann keine Einwände, wenn vorgenannte Anregung berücksichtigt wird.

Andere immissionsschutzfachliche Belange (Verkehrslärm) wurde ausreichend gewürdigt.

Redaktionell bitten wir die in Nr. 10 der Satzungshinweise vermengten Themenbereiche „Oberflächenwasser“ und „landwirtschaftliche Nutzungen“ voneinander zu trennen.

### ***Wasserrecht***

Aus Sicht der unteren Wasserrechtsbehörde bestehen gegen die geplante Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken.

### ***Abwehrender Brandschutz***

Seitens des abwehrenden Brandschutzes wird angemerkt, dass die zur Bebauung vorgesehene Flächen aufgrund der Lage an der Straße „An der Halde“ verkehrstechnisch gut für die Feuerwehr erschlossen sind.

Die Löschwasserversorgung wird über das bereits ausgebaute Hydrantennetz ausreichend sichergestellt.

**- Ende der Stellungnahme des Landratsamtes Günzburg -  
zum Entwurf vom 27.10.2021**

**Aufstellung Bebauungsplan „Halde – 1. Änderung“  
durch die Gemeinde Dürrlauingen  
- Behördenbeteiligung gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB -**

**Günzburg, 11.02.2022**

---