Markt Offingen
Bebauungsplan „Hinter den Gärten – 1. Änderung"

Prüfung der in den Verfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen

Nr.	Name der Bürger | TÖB	Stellungnahme | Anregung	Ergebnis der Prüfung
1	**Behörden**		
1.1	Landratsamt Günzburg (Stellungnahme vom 25.01.2018)	Das Landratsamt Günzburg bedankt sich für die frühzeitige Beteiligung am Bauleitplanverfahren und nimmt zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I – 1. Änderung" der Marktgemeinde Offingen in der Fassung vom 06.11.2017/11.06.2017 wie folgt Stellung: **Ortsplanung** Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Bebauungsplanfortschreibung keine Bedenken. Die bisherigen Nutzungsarten sind im Wesentlichen beibehalten worden. In der Begründung ist noch auf die Änderung der Straßenerschließung im Inneren des Baugebiets gegenüber der ursprünglichen Planung einzugehen. Im Plan sind die Straßenverkehrsflächen mit einer Straßenbegrenzungslinie zu versehen und das Planzeichen ist in der Legende zu erklären.	 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Planzeichnung und die Legende werden entsprechend ergänzt.

Nr.	Name der Bürger | TÖB	Stellungnahme | Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Immissionsschutz	
		Aus immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten werden gegen die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I – 1. Änderung" in Offingen keine Bedenken erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Naturschutz und Landschaftspflege	
		Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine besondere Bedeutung zu. Die Umsetzung ist im Rahmen eines Monitorings, z.B. im ersten Jahr nach Fertigstellung des Bauvorhabens, durch die Gemeinde Offingen zu überwachen.	Eine entsprechende Regelung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
		Wasserrecht	
		Durch die Bebauungsplanung werden weder Wasserschutz-gebiete, konkrete Planungen nach dem Wassersicher-stellungsgesetz noch Überschwemmungsgebiete berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Bekannte Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte): Es sind keine Flächen im Sinne des § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB bekannt, auf denen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Name der Bürger | TÖB	Stellungnahme | Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Niederschlagswasserbeseitigung / Bodenversiegelungen: Die Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser wird begrüßt. Hierzu müssen allerdings noch Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sickerfähigkeit zu prüfen, soweit nicht z. B. von Nachbargrundstücken entsprechende Erkenntnisse vorliegen. Es erscheint bedenklich, diese Prüfung dem Grundstückseigentümer aufzuerlegen. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten. **Brandschutz** Der Kreisbrandrat weist zum Planungsvorhaben aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes auf folgendes hin: Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da es sich beim Plangebiet um einen bereits bebauten Bereich handelt und die Grundstücke in Privatbesitz sind und nicht durch die Gemeinde entwickelt werden, ist eine Prüfung durch die Gemeinde nicht praktikabel. Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen im Vorfeld konkreter Bauvorhaben kann die Versickerungsfähigkeit jedoch unproblematisch mit untersucht werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Name der Bürger | TÖB	Stellungnahme | Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten. Entsprechende Aussagen sollten in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen werden. **Begründung/Umweltbericht** Durch die vorliegende Neuaufstellung treten der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter den Gärten I" von 1985 und damit auch die dazugehörige Begründung außer Kraft. Insofern ist dem neuen Bebauungsplan eine qualifizierte Begründung beizufügen, worin die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind. Die Begründung ist um einen Umweltbericht zu ergänzen. Nachdem für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes die Vorschriften des Baugesetzbuches in der geltenden Fassung anzuwenden sind, wird auf den erforderlichen Inhalt des Umweltberichtes gemäß beiliegender Anlage 1 (zu § 2 Abs. 3 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches BauGBÄndG 2017 verwiesen.	Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt und ein Umweltbericht erstellt und beigefügt.

Nr.	Name der Bürger | TÖB	Stellungnahme | Anregung	Ergebnis der Prüfung
		Sonstiges Die Planzeichnung und die Satzung weisen jeweils ein unterschiedliches Fassungsdatum auf. Bei der Satzung muss es wohl richtig heißen: 06.11.2017 (nicht 11.06.2017). Bei den Verfahrensvermerken ist zwischen dem Vermerk des Satzungsbeschlusses und der Bekanntmachung ein Bereich für die erforderliche „Ausfertigung" der Satzung mit Datum und Unterschrift des Bürgermeisters vorzusehen. In der Präambel der Satzung wurde der Bebauungsplan als „Hinter den Gärten I – 1. Änderung" bezeichnet. Die Bezeichnung auf der Planzeichnung ist dementsprechend anzupassen. Für die Verfahrensvermerke gilt dies entsprechend. Im Anschluss an die Präambel der Satzung ist folgender Text anzubringen: Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I", rechtskräftig seit 08.02.1985, im Überschneidungsbereich außer Kraft. Zudem wird der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I", rechtskräftig seit 08.02.1985, für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche aufgehoben. In Nr. 2 der Satzung „Geltungsbereich" sind bei der Aufzählung der Grundstücke, welche nicht mehr Teil des Bebauungsplanes sind, zusätzlich die Fl.-Nrn. 1661/3, 1758/14 und 1760 (jeweils Teilflächen) zu benennen. Zudem ist textlich zu ergänzen, dass für diese Bereiche der Bebauungsplan aufgehoben wird. In der Planzeichnung sind	Die Unterlagen werden entsprechend der Anregungen ergänzt bzw. geändert.

Nr.	Name der Bürger | TÖB	Stellungnahme | Anregung	Ergebnis der Prüfung
		die Bereiche kenntlich zu machen und es ist das Planzeichen in der Planlegende unter den Festsetzungen zu erklären. **Hinweis** Im Hinblick auf die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB weisen wir darauf hin, dass aufgrund der am 02.07.2017 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches (Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.05.2017) der in der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ursprünglich erforderliche Hinweis, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, entfallen ist. Wir bitten dies zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie ist in der Bekanntmachung entsprechend zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.2	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 28.11.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler: D-7-7528-0031: Siedlung der Bandkeramik. Das Plangebiet schließt im Norden unmittelbar an oben genanntes Bodendenkmal an, welches sich ohne Weiteres deutlich in dieses hineinerstrecken könnte. Zudem könnte sich dort ein zugehöriges Gräberfeld befinden. Nördlich des Kapellenweges bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG im übrigen Plangebiet gilt die Meldepflicht nach Art.8.1-2 BayDSchG. Auf beide Umstände bitten wir hinzuweisen. Der erfolgte alleinige Hinweis auf die Meldepflicht ist im vorliegenden Fall unzureichend. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Erlaubnispflicht nach Art. 7.1 BayDSchG sowie die Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG wird in den Bebauungsplan aufgenommen. In der Begründung erfolgt eine entsprechende Erläuterung der Bodendenkmale.

		Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft. Informationen hierzu finden Sie unter: http://www.blfd.bayernde/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst	Da es sich beim Plangebiet um einen bereits bebauten Bereich handelt und die Grundstücke in Privatbesitz sind und nicht durch die Gemeinde entwickelt werden, ist eine Untersuchung durch die Gemeinde nicht möglich.

		und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: wp://www.blfd.bavern.de/medien/rechtiche_grundlagen_bodendenkmal.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern). In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n.v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. l BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens"]) vorzunehmen. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.3	Regionalverband Donau-Iller (Stellungnahme vom 18.12.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, regionalplanerische Belange sind durch die o.g. Bauleitplanung nicht berührt. Es bestehen daher aus unserer Sicht keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.4	Regierung von Schwaben (Stellungnahme vom 21.12.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir äußern uns zur vorgelegten Bauleitplanung wie folgt: 2.1 Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) LEP 5.3 Begründung: Einzelhandelsagglomerationen - siehe unter 2.2 – 2.2 Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung: Landesplanerische Belange stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, vorsorglich darauf hinzuweisen, dass bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 14.12.2016; Az. 15 N 15.1201).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planbereich war bisher als Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO 1977) bzw. als Mischgebiet (§6 BauNVO 1977). Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgt hier keine Änderung. Hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen ergeben sich keine Ausweitungen. Eine erhöhte Gefahr der Entstehung unzulässiger Einzelhandels-agglomerationen ist gegenüber dem bisherigen Stand somit nicht gegeben.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.5	Amt für Ländliche Entwicklung (Stellungnahme vom 14.12.2017)	Keine Einwendungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stellungnahme vom 12.12.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, zu oben genannter Planung bestehen von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach keine grundsätzlichen Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.7	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (Stellungnahme vom 18.12.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, zu o. g. Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht. Wasserwirtschaftliche Würdigung Zu dem Entwurf des Bauleitplanes bestehen keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.8	Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stellungnahme vom 27.11.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 14.11.2017 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) um Stellungnahme im Rahmen der 0. g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren, vorsorgender Bodenschutz). Von diesen Belangen werden die Rohstoffgeologie und der vorsorgende Bodenschutz berührt. Dazu geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab: Rohstoffgeologie Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen. Vor der Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichs-flächen ist die Rohstoffgeologie jedoch erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden. Bei weiteren Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Georg Büttner (Referat 105, 09281 1800-4751). Vorsorgender Bodenschutz Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu befahren. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

		erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales geben, empfohlen. Um Qualitätsverluste vorzubeugen, sind Mieten bei einer Lagerungsdauer von mehr als zwei Monaten zu begrünen. Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Katrin Köstner (Referat 107, Tel. 09281 1800-4787). Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen der Wasserwirtschaft, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Günzburg (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde) und des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.	

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.9	IHK Schwaben (Stellungnahme vom 19.12.2017)	Sehr geehrter Herr Blatter, vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Verfahren. Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.10	Staatliches Bauamt Krumbach (Stellungnahme vom 27.11.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, das Baugebiet „Hinter den Gärten I - 1. Änderung" liegt im Südwesten von Offingen. Es liegt ca. 660 m von der Kreisstraße GZ 28 entfernt. Das Gebiet liegt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen von Offingen. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I - 1. Änderung" der Marktgemeinde Offingen in der Fassung vom 06.11.2017 besteht Einverständnis. Bauamtliche Belange sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.11	Abwasserverband Mindel-Kammel (Stellungnahme vom 22.11.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir danken für ihr Schreiben vom 14.11.2017 und die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren. Der Abwasserverband Mindel-Kammel hat davon Kenntnis genommen. Einwendungen werden nicht vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

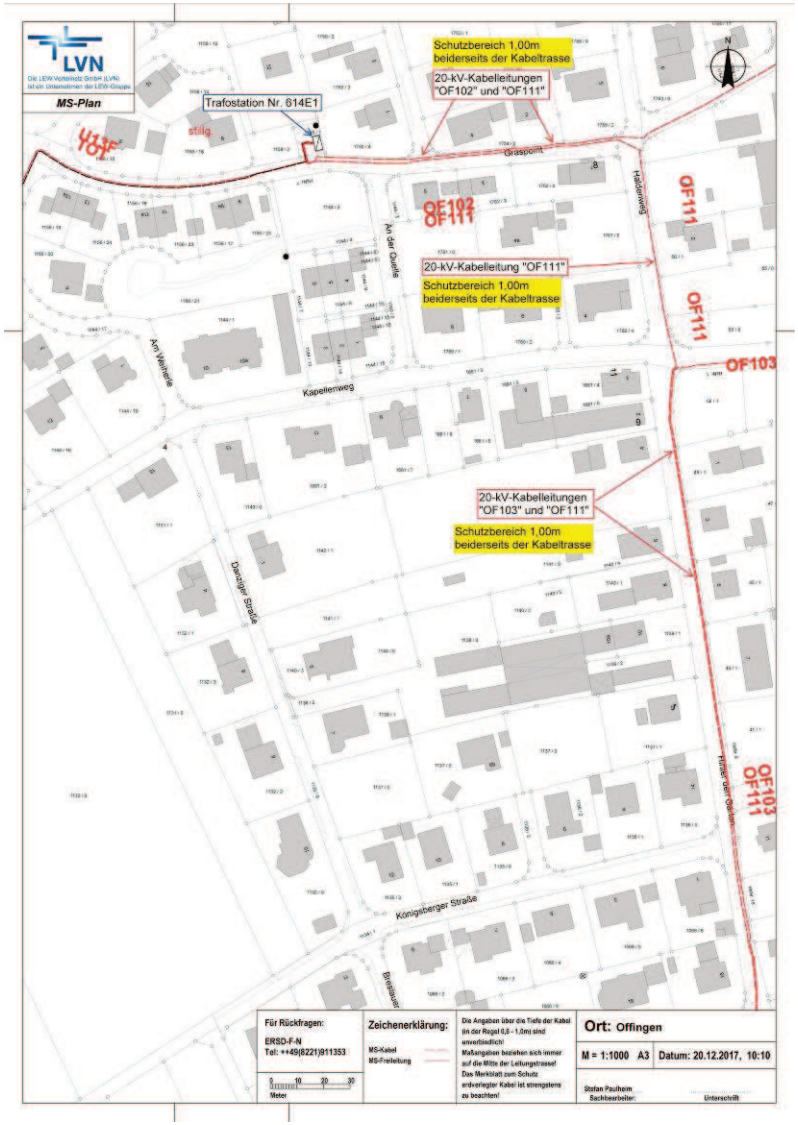
1.12	schwaben netz (Stellungnahme vom 12.12.2017)	Sehr geehrter Herr Blatter, in Beantwortung Ihres o.g. Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die o.g. Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände erheben. Um entsprechende Hinweise im weiteren Planungsverfahren dürfen wir ebenso bitten, wie um rechtzeitige Information vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass im Planungsbereich bereits Erdgasleitungen von uns betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern ist. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir Sie uns einzubinden. Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: http://planauskunft.schwaben-netz.de/.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Alle Leitungen liegen – mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen - in den öffentlichen Verkehrsflächen. Ihr Bestand und Betrieb ist damit gesichert. Die Leitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0



1.13	LEW Verteilnetz GmbH (LVN) (Stellungnahme vom 20.12.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung an dem im Betreff genannten Bauleitplanverfahren. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind eine Vielzahl von Leitungen und Anlagen unserer Gesellschaft vorhanden. Im Einzelnen handelt es sich um mehrere 20-kV-Kabelleitungen sowie um eine Vielzahl von Niederspannungsleitungen und Anlagen. Die Kabellagen der 20-kV-Leitungen sind in dem beiliegenden MS-Plan M 1:1000 ersichtlich. Der Schutzbereich der 20-kV-Kabel beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Diese Anlagen sind für die Stromversorgung unverzichtbar. Bitte übernehmen Sie deshalb unsere 20-kV-Anlagen in den Bebauungsplan. Eine Darstellung unserer Niederspannungsleitungen und Anlagen ist nicht erforderlich. Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme der LEW TelNet GmbH, welche als Anlage beigefügt ist. Unter der Voraussetzung, dass die von uns aufgeführten Punkte berücksichtigt werden und der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer Anlagen zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist, bestehen unsererseits keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I – 1. Änderung in der Fassung vom 06.11.2017.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Alle Leitungen liegen – mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen - in den öffentlichen Verkehrsflächen. Ihr Bestand und Betrieb ist damit gesichert. Die 20kV-Leitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

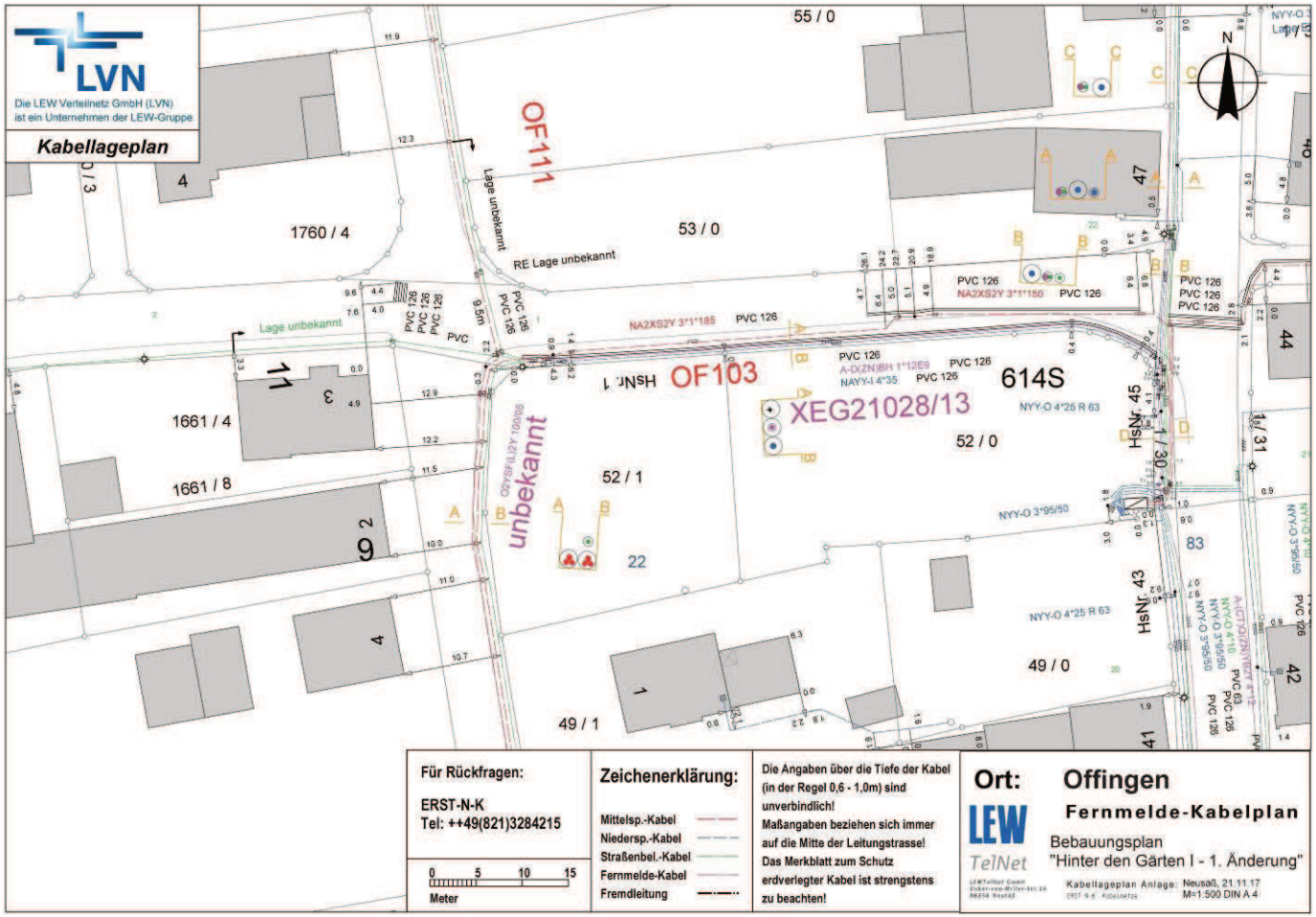
Abstimmungsergebnis: 16:0


LVN
MS-Plan
Trafostation Nr. 614E1
Schutzbereich 1,00m beiderseits der Kabeltrasse
20-kV-Kabelleitungen "OF102" und "OF111"
20-kV-Kabelleitung "OF111"
Schutzbereich 1,00m beiderseits der Kabeltrasse
20-kV-Kabelleitungen "OF103" und "OF111"
Schutzbereich 1,00m beiderseits der Kabeltrasse
OF102
OF111
OF103
Grasport
Hasenweg
An der Quelle
Am Weiherle
Kapellenweg
Danziger Straße
Königsberger Straße
Breslauer
Hinter den Gärten
Für Rückfragen:
ERSD-F-N
Tel: ++49(6221)911353
Zeichenerklärung:
MS-Kabel
MS-Freileitung
Meter
Die Angaben über die Tiefe der Kabel (in der Regel 0,6 - 1,0m) sind unverbindlich!
Maßangaben beziehen sich immer auf die Mitte der Leitungstrasse!
Das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel ist strengstens zu beachten!
Ort: Offingen
M = 1:1000 A3
Datum: 20.12.2017, 10:10
Stefan Paulheim
Sachbearbeiter:
Unterschrift

1.14	LEW TelNet GmbH (LVN) (Stellungnahme vom 21.11.2017)	Sehr geehrter Herr Blatter, wir danken Ihnen für die Beteiligung an dem o. g. Verfahren und nehmen dazu wie folgt Stellung: Allgemeines: Im räumlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I- 1. Änderung" sind wir mit einer Fernmeldekabeltrasse betroffen. Es handelt sich hier um eine Rohranlage mit hochpaarigem Glasfaserkabel. Bestehende Verhältnisse: Zu Ihrer Information und für die Planungsunterlagen überlassen wir Ihnen den Bestandsplan. In dem Kabel-lageplan der LVN GmbH ist unsere Fernmeldekabeltrasse mit aufgenommen und eingezeichnet. Dieser ist nur für Planungszwecke und nicht zur Weitergabe an Dritte gedacht. Bitte beachten Sie den Bestand unserer Anlage bei Ihren weiteren Planungen. Planerische Ziele: Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und kurzfristigen Netzerweiterungsmaßnahmen können zum derzeitigen Stand noch keine Aussagen getroffen werden. Konkrete Planungen liegen derzeit nicht vor. Auflagen und Hinweise: Bei weiterreichenden Erschließungsarbeiten des Baugebietes ist nicht auszuschließen, dass unsere Kabeltrasse tangiert und gequert wird. Bei allen notwendigen und erforderlichen Arbeiten an dem Kabel sind wir zu informieren. Die zum Schutz der Fernmeldeleitung zu treffende Maßnahmen sind mit der LEW TelNet GmbH frühzeitig abzustimmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

		Für die evtl. notwendigen Arbeiten am Kabel sollte vor Beginn aller Baumaßnahmen ein Spartengespräch mit allen am Projekt betroffenen Büros und Firmen stattfinden. Zur Sicherung und Wahrung unserer Interessen ist der Betrieb auch während den Erschließungsarbeiten sicherzustellen. Ein Zugang zu unserer Kabeltrasse muss gewährleistet und gesichert sein. Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den aktuellen Bauleitplanungen zu beteiligen. Alle Planungen im Bereich der Kabeltrasse sind bei uns vorzulegen. Da der Breitbandausbau gegenwärtig sehr gefragt ist, sind die Informationen über den aktuellen Zustand oftmals in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Wir möchten deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die erteilte Auskunft nur für das Datum der Stellungnahme gilt. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände. Die Auskünfte über die Kabeltrassen beziehen sich ausschließlich auf die Fernmeldekabel der Lechwerke AG, welche durch die LEW TelNet GmbH betreut und beauskunftet werden.	

Abstimmungsergebnis: 16:0


LVN
Die LEW Verteilnetz GmbH (LVN)
ist ein Unternehmen der LEW-Gruppe
Kabellageplan
55 / 0
53 / 0
1760 / 4
1661 / 4
1661 / 8
52 / 1
52 / 0
49 / 1
49 / 0
OF111
OF103
Lage unbekannt
RE Lage unbekannt
unbekannt
XEG21028/13
614S
NA2XS2Y 3*1*185
NA2XS2Y 3*1*150
NAYY-I 4*35
NYY-O 4*25 R 63
NYY-O 3*95/50
PVC 126
HsNr. 45
HsNr. 43
Für Rückfragen:
ERST-N-K
Tel: ++49(821)3284215
0 5 10 15
Meter
Zeichenerklärung:
Mittelsp.-Kabel
Niedersp.-Kabel
Straßenbel.-Kabel
Fernmelde-Kabel
Fremdleitung
Die Angaben über die Tiefe der Kabel (in der Regel 0,6 - 1,0m) sind unverbindlich!
Maßangaben beziehen sich immer auf die Mitte der Leitungstrasse!
Das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel ist strengstens zu beachten!
Ort: Offingen
Fernmelde-Kabelplan
LEW TelNet
Bebauungsplan
"Hinter den Gärten I - 1. Änderung"
Kabellageplan Anlage: Neusäß, 21.11.17
M=1:500 DIN A 4

1.15	Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 19.12.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.11.2017. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

1.16	Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 21.11.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de Fax: +49 391 580213737 Telefon: +49 251 788777701 Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikations-infrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Beteiligung kann bei Bedarf im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

		Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd, PTI 23 Gablinger Straße 2 D-86368 Gersthofen Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden. Für die Beteiligung danken wir Ihnen.	

Abstimmungsergebnis: 16:0

2	**Bürger**		
	Leonhard Schütz | RA Wolfgang Schubaur (Stellungnahme vom 09.12.2017)	Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit zeige ich Ihnen unter Vollmachtsvorlage an, dass ich Herrn Leonhard Schütz, Hinter den Gärten, 89362 Offingen, anwaltlich vertrete. Mein Mandant ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks F1.Nr. 1141 der Gemarkung Offingen, das sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" befindet. Namens und im Auftrag meines Mandanten erhebe ich hiermit gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" folgende Einwendungen: <u>1) Fehlerhafte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)</u> Der Markt Offingen hat im bisherigen Bebauungsplan-verfahren eine fehlerhafte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange vorgenommen. § 1 Abs. 7 BauGB schreibt vor, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Für die Beachtung dieses Abwägungsgebotes ergeben sich folgende Anforderungen: - Das Abwägungsgebot verlangt zunächst die Ermittlung und Feststellung des abwägungserheblichen Materials. Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist bereits ein Vorgang des planerischen Abwägens. Der Markt Offingen muss darüber entscheiden, welche Belange für die Abwägung überhaupt in Betracht kommen können, und sie muss weiterhin entscheiden, inwieweit das Abwägungs-material aufgrund der konkreten Umstände von Bedeutung,	1. **„Fehlerhafte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange"** Allgemeines: Verfahrensstand und Abwägung In der Stellungnahme ist durchgängig vom „Entwurf des Bebauungsplanes" die Rede. Es handelt es sich bei den vorliegenden Unterlagen jedoch noch nicht um einen „Entwurf" i.S.d. § 3 (2) BauGB, sondern erst um einen Vorentwurf (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) sowie parallel der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)). Der Markt Offingen hat das abwägungserhebliche Material entsprechend des Verfahrensstandes ermittelt und festgestellt. Allerdings ist die Abwägung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

		d.h. abwägungserheblich ist. Hierzu bedarf es weiterhin der Entscheidung, welche Belange von der Planung allenfalls geringfügig betroffen sind und daher gegebenenfalls bei der Abwägung außer Betracht bleiben können und welche Belange in absehbarer Zeit betroffen werden können. - Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB umfasst nicht nur eine Ermächtigung zur Abwägung, sondern es begründet zugleich eine Abwägungspflicht. Unterbleibt die Abwägung oder ist sie unvollständig, so ist der Bebauungsplan fehlerhaft. - Der Markt Offingen muss bei ihrer Abwägung die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über die Bewertung des Abwägungsmaterials beachten. Dies gilt vor allem für das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und das Gebot der Rücksichtnahme. Das bisherige Bebauungsplanverfahren war dadurch gekennzeichnet, dass der Markt Offingen das abwägungserhebliche Material unzureichend und zum Teil überhaupt nicht ermittelt und festgestellt hat. Die bisher erfolgte Abwägung ist daher zumindest unvollständig und damit fehlerhaft. Im Einzelnen ist hierzu folgendes auszuführen: <u>a) Wegfall der privaten Erschließungsstraße und Änderung der Baugrenzen</u> Der bisherige Bebauungsplan "Hinter den Gärten I" setzt auf dem Grundstück meines Mandanten und auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1142 der Gemarkung Offingen zur Erschließung der hinterliegenden, westlichen Teilflächen dieser Grundstücke eine private Erschließungsstraße fest.	a. **„Wegfall der privaten Erschließungsstraße und Änderung der Baugrenzen"** In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass durch den Entfall der privaten Stichstraße im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1141 und 1142 die Erschließung des westlichen

		Hierdurch wird in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I" der Umstand berücksichtigt, dass das Grundstück meines Mandanten lediglich eine Breite von ca. 15 m - 16 m hat und wegen des Standorts des vorhandenen Wohngebäudes, das sich auf der östlichen Teilfläche des Grundstücks meines Mandanten befindet, eine Erschließung der hinterliegenden, westlichen Teilflächen allein über das Grundstück meines Mandanten nicht möglich ist. Durch den nunmehr vorgesehenen Wegfall der privaten Erschließungsstraße wird eine Bebauung der hinterliegenden, westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1141 der Gemarkung Offingen faktisch ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass mein Mandant mit notariellem Kaufvertrag vom 25.07.2017 (URNr. W 1335/2017 - Notar Wachter, Günzburg) die an die Danziger Straße seines Grundstücks angrenzende westliche Teilfläche (neu gebildetes Grundstück Fl.Nr. 1141/1 der Gemarkung Offingen) verkauft hat. Die Eigentumsumschreibung im Grundbuch des Amtsgerichts Günzburg fand bereits am 13.09.2017 statt (vgl. Fortführungsnachweis 1368 01, Gemarkung Offingen, des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg sowie Eintragungsbekanntmachung des Amtsgerichts - Grundbuchamt - Günzburg vom 14.09.2017). Durch diesen Grundstücksverkauf kann die westliche, hinterliegende Teilfläche des verbleibenden Grundstücks F1.Nr. 1141 der Gemarkung Offingen nur noch über die Straße "Hinter den Gärten" erschlossen werden. Mit diesem faktischen Entzug der Bebaubarkeit der westlichen, hinterliegenden Teilfläche des verbleibenden Grundstücks Fl.Nr. 1141 der Gemarkung Offingen korrespondiert eine Aufweitung der im bisherigen	Teils des Grundstücks Fl.Nr. 1141 faktisch ausgeschlossen werde. Die damit einhergehende Aufweitung der Baugrenzen diene ausschließlich dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1142 sowie der dort beabsichtigten Bebauung. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen an die tatsächlich vorhandenen Verhältnisse angepasst werden. Hierzu zählen auch der geplante Entfall der beiden Stichstraßen im zentralen Planbereich. Diese sind bislang als „private Verkehrsflächen" in der Planzeichnung dargestellt – allerdings nicht als Festsetzung, sondern nur als „Hinweise und nachrichtliche Übernahme". Die Baugrenzen sind dagegen Festsetzungen. Diese sollen bei Entfall der Stichstraßen entsprechend angepasst werden. Die Baugrenzen sind im gesamten Plangebiet so definiert, dass zu den Straßenflächen jeweils eine Vorgartenzone freigehalten wird und die übrigen Grundstücksflächen überbaut werden können. Die zeichnerischen (räumlichen) Festsetzungen eines Bebauungsplanes orientieren sich zwar an den – vorhandenen oder geplanten – Grundstücksgrenzen. Die Grenzen werden durch einen Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt, mögliche Veränderungen der Grundstücksgrenzen

		Bebauungsplan "Hinter den Gärten I" festgesetzten Baugrenzen, die ausschließlich dem Eigentümer des benachbarten Grundstücks Fl.Nr. 1142 der Gemarkung Offingen und der Verwirklichung von dessen Bauabsichten dient. Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, wie sie in § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgeschrieben ist, liegt daher bisher nicht vor. Namens und im Auftrag meines Mandanten rege ich daher an, im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1141 und 1142 der Gemarkung Offingen die bisherigen Bebauungsplan-festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der privaten Erschließungsstraße und der Baugrenzen beizubehalten.	grundsätzlich nicht geregelt. Wegen der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse konnte die Stichstraße (Fl.Nrn. 1141 + 1142) bislang nicht realisiert werden. Es ist wegen der auf Fl.Nr. 1142 geplanten Bebauung auch nicht zu erwarten, dass die Stichstraße in absehbarer Zeit ausgeführt werden könnte. Die Bauleitplanung wäre somit hinfällig und soll deshalb entsprechend geändert werden. Sowohl die Grundstücke Fl.Nrn. 1141 + 1142 als auch die Grundstücke Fl.Nrn. 1141|1 + 1142|1 grenzen jeweils in genügender Breite unmittelbar an eine öffentliche Straße an und sind somit ausreichend erschlossen – auch ohne private Stichstraße. Richtig ist, dass eine Erschließung des westlichen Teils des relativ schmalen Grundstücks Fl.Nr. 1141 nur schwer möglich ist, da die vorhandene Bebauung nur einen geringen Abstand zu den Nord- und Südgrenzen aufweist. Durch den Wegfall der privaten Stichstraße wird die Erschließung somit zumindest nicht einfacher, wenn gleich sie wegen der offenen Bauweise und der freizuhaltenden Abstandsflächen grundsätzlich möglich bleibt. Die hierfür notwendigen Aufwendungen sind zumutbar. Andererseits ist die Stichstraße ohne Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks ohnehin nicht möglich.

			Auch eine Bebauung der westlichen Teilfläche ist wegen des Grundstücks-zuschnittes nur sehr eingeschränkt möglich. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen. Diese Situation wird durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht verändert. Die dargestellten Gründe für die Änderung werden in die Begründung aufgenommen.
		<u>b) Gesunde Wohnverhältnisse für die Menschen innerhalb des Plangebiets</u> Die Belange der Menschen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" wohnen, insbesondere deren Interesse an gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), wurden im bisherigen Bebauungsplanverfahren nicht ausreichend berücksichtigt. Dies gilt insbesondere bezüglich der Lärmimmissionen, die im Teilbereich MI durch die dort bestehenden Gewerbebetriebe auf die bestehenden und künftigen Wohngebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten l - 1. Änderung" einwirken würden. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass in einem Mischgebiet nach § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. Jäde/Dirnberger, Baugesetzbuch - Baunutzungsverordnung, 8. Auflage 2017, § 6 BauNVO Anm. 23). Störend in diesem Sinne können nicht nur die von den Gewerbebetrieben betriebsintern ausgehenden	b. **„Gesunde Wohnverhältnisse für die Menschen innerhalb des Plangebietes"** In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass mögliche Lärmemissionen durch die im Mischgebiet (MI) befindlichen Gewerbe-betriebe nicht ausreichend berücksichtigt würden. Weiter wird ausgeführt, dass innerhalb eines Mischgebietes nur Gewerbebetriebe zulässig seien, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Bebauungsplanänderung werden lediglich die Grenzen zwischen allgemeinem Wohngebiet (WA) und Mischgebiet gering-fügig verändert und an die vorhandenen Grundstücksgrenzen angepasst. Dies betrifft zum Einen den Verlauf der „Nutzungskordel" zwischen den Grundstücken Fl.Nrn. 1141 + 1142 sowie Fl.Nrn. 1141|1 + 1142|1 als auch das Grundstück Fl.Nr. 41|1. Eine Änderung der zulässigen Nutzungen erfolgt

		Lärmimmissionen sein, sondern vor allem auch die Störungen, die durch den Ziel- und Quellverkehr ausgehen, der den Gewerbebetrieben zuzurechnen ist (vgl. Ziffer 7.4 TA Lärm; Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 09.10.1990, NVWZ 1991, 267; Jäde/Dirnberger, Baugesetzbuch - Baunutzungsverordnung, 8. Auflage 2017, § 6 BauNVO Anm. 24). Hinsichtlich der Lärmimmissionen hat sich der Markt Offingen im bisherigen Bebauungsplanverfahren damit begnügt, in den Hinweisen und Empfehlungen der Bebauungsplansatzung unter Ziffer 5.2 darauf hinzuweisen, dass mögliche Immissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe zu dulden sind. Erforderlich ist aber, um den Nachweis zu führen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" das Interesse der vorhandenen und künftigen Bewohner an gesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gewahrt wird, die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung, die die Immissionen, die von den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" bestehenden Gewerbebetrieben ausgehen und deren Auswirkungen auf die vorhandene und künftige Wohnbevölkerung ermittelt und bewertet. Die Erstellung einer Schalltechnischen Untersuchung ist insbesondere deswegen erforderlich, weil der bisherige Bebauungsplan "Hinter den Gärten I" bereits mehr als 30 Jahre alt ist, die bestehenden Gewerbebetriebe sich in dieser Zeit erheblich verändert haben und durch die beabsichtigte Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I" künftig eine wesentlich größere Zahl von Menschen dort wohnen soll. Namens und im Auftrag meines Mandanten rege ich daher an, im weiteren Bebauungsplanverfahren eine Schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen.	jedoch nicht. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan gelten die Regelungen der BauNVO 1977, für den geänderten Bebauungsplan die Regelungen der BauNVO 1990 (§ 4: WA, § 6: MI). Diese werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO 1990 jedoch so modifiziert, dass sich trotz der Unterschiede zwischen BauNVO 1977 und 1990 gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine Veränderung hinsichtlich der Art der Nutzung ergibt. In der Konsequenz sind künftig die gleiche Art von Betrieben zulässig wie bisher. Es ist somit auch keine grundsätzliche Veränderung hinsichtlich der Schall-immissionen zu erwarten. Aus diesem Grund kann hier – in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg - auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der bisherige Bebauungsplan bereits mehr als 30 Jahre alt ist. Die zugehörige Baunutzungsverordnung stammt bereits aus dem Jahre 1977. Durch eine mögliche höhere Zahl von Bewohnern im Plangebiet ändert sich hier ebenfalls nichts, da die bisherigen Bewohner die gleiche Schutzbedürftigkeit haben wie neue. Der bisherige Bebauungsplan lässt im Übrigen bereits jetzt eine deutlich höhere Bewohnerdichte zu als derzeit tatsächlich vorgefunden.

			Hinsichtlich der bisherigen Entwicklungen der vorhandenen Gewerbebetriebe ergibt sich folgerichtig ebenfalls keine grundlegende Änderung. Die Gewerbebetriebe sind – bisher wie künftig – zulässig, soweit sie sich im Rahmen der festgesetzten Art der Nutzung (modifiziertes Mischgebiet) bewegen. Die Betriebe haben Bestandsschutz; deshalb ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Grundlegende Veränderungen bei den gewerblichen Betrieben sind derzeit nicht zu erwarten. Im Einzelfall, z.B. bei Erweiterungen, wäre eine Prüfung des Schallschutzes im Rahmen baurechtlicher Genehmigungsverfahren durchzuführen. Die Festsetzung von Immissionskontingenten oder Ähnlichem, wie dies etwa bei der Neuausweisung von Gewerbeflächen erfolgt, wäre wegen der bereits vorhandenen Nutzungen im konkreten Fall dagegen nicht sinnvoll umzusetzen. Die o.g. Erläuterungen werden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

		c) Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung Der Bebauungsplan "Hinter den Gärten l - 1. Änderung" verstößt in seiner bisherigen Entwurfsfassung auch gegen das im Rahmen der Abwägung zu beachtende Gebot der Konfliktbewältigung. Das Gebot der Konfliktbewältigung gibt dem Markt Offingen insbesondere auf, durch seine Planung keine neuen Problemlagen zu schaffen, die weder im Bebauungsplan selbst gelöst sind, noch sich durch andere, nachfolgende Regelungen lösen lassen (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 01.11.1974, NJW 1975, 841 ff; siehe auch Dirnberger, Lärmschutz in der Bauleitplanung, BayGT 2007, 6/3). Wie bereits ausgeführt wurde, besteht die Gefahr, dass die Lärmimmissionen, die auf die Grundstücke innerhalb des Plangebiets einwirken, zu ungesunden Wohnverhältnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) führen. Diese Gesamtbelastung und die damit verbundene Mehrbelastung der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf einer Abwägung im Bebauungsplanverfahren (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 05.10.2004, BayVB1. 2005, 465 ff.; vgl. zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Baden-Württembergischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 22.09.2005, UPR 2006, 44; vgl. auch Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 19.08.2003, BauR 2004, 1132). Eine derartige Abwägung hat der Markt Offingen bisher noch nicht vorgenommen. Von jedem Bebauungsplan muss jedoch verlangt werden, dass er die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigt, d.h. die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringt. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte.	c. **„Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung"** In der Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass durch die Planung keine neuen Problemlagen geschaffen werden dürften. Dies sei insbesondere dadurch gegeben, dass durch Lärmimmissionen ungesunde Wohnverhältnisse entstünden. Der Markt Offingen habe hier keine entsprechende Abwägung vorgenommen. Wie unter Nr. 1.b. bereits erläutert, bewirkt die Bebauungsplanänderung keine wesentliche Änderung hinsichtlich der vorhandenen bzw. zulässigen Immissionen. Deshalb entstehen durch die Bebauungs-planänderung auch keine Konflikte, die wiederum bewältigt werden müssten. Insbesondere ergeben sich keine ungesunden Wohnverhältnisse. Aus den genannten Gründen kann auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet werden. Der Markt Offingen hat diese Umstände in seiner Abwägung bereits gewürdigt. Entsprechende Ausführungen werden, wie unter Nr. 1.b. erläutert, in die Begründung aufgenommen.

		Der Bebauungsplan darf der Plandurchführung, d.h. dem Baugenehmigungsverfahren nur das überlassen, was dieses an zusätzlichem Interessenausgleich tatsächlich zu leisten vermag. Insbesondere die Festsetzungen eines Bebauungsplanes müssen konkret-individuell sein und damit Regelungen im Angesicht der konkreten Sachlage treffen. Das bedeutet, dass die konkrete Situation der Grundstücke und auch ihr Verhältnis zur Nachbarschaft zu sehen und etwaige Konflikte zu lösen sind (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 1 Anm. 115). Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert auch eine Prognose der Auswirkungen der Planung. Diese Prognose ist unter Berücksichtigung aller verfügbaren Erkenntnismittel in einer dem Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten. Hierzu gehört auch die Erstellung sachverständiger Untersuchungen (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016,§ 1 Anm. 117). Allein dadurch, dass der Markt Offingen - wie bereits ausgeführt wurde - die erforderlichen Datengrundlagen nicht ermittelt hat, liegt ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung und damit eine Verletzung des Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB vor. 2) Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot Der Bebauungsplan "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" verstößt auch gegen das nachbarschützende Rücksichtnahmegebot. Nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO, der als besondere Ausprägung des Rücksichtnahmegebots auch im Bebauungsplanverfahren Anwendung findet, sind die nach §§ 2 bis 14 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen im Einzelfall	2. **„Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot"** In der Stellungnahme wird weiter ausgeführt, dass insbesondere durch die auf dem Grundstück Fl.Nr. 1142 geplanten Wohngebäude gegen das Rücksichtnahme-gebot verstoßen wird. Grund hierfür sei eine „äußerst verdichtete"

		unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (Alternative 1), oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden (Alternative 2). Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Nutzungen, die geeignet sind, Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander in rücksichtsvoller Weise so zugeordnet werden, dass Konflikte möglichst vermieden werden. Erforderlich ist stets eine einzelfallbezogene Beurteilung, bei der zu ermitteln ist, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmeverpflichteten andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25.02.1977, BayVBl. 1977, 639; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 01.07.2005, BayVBl. 2006, 276/277). Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt, wenn sich ein den Rahmen einhaltendes Vorhaben auf ein Nachbargrundstück unzumutbar auswirkt oder wenn die von einem den Rahmen überschreitenden Vorhaben hervorgerufenen städtebaulichen Spannungen gerade in solchen Auswirkungen bestehen (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 06.12.1996, NVWZ-RR 1997, 516). Die Auswirkungen sind unzumutbar, wenn unter Berücksichtigung der Schutzwürdigkeit der Betroffenen, der Intensität der Beeinträchtigung und der wechselseitigen Interessen das Maß dessen, was der Nachbar billigerweise hinnehmen muss, überschritten ist. Wann dies der Fall ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Bei der vorzunehmenden Abwägung sind sowohl die Schutzwürdigkeit des Nachbarn als auch korrespondierend hierzu die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen zu berücksichtigen. Beides muss in einer dem Gebietscharakter, der Vorprägung der Grundstücke durch die vorhandene	Bebauung, die „Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse", eine „übermäßige Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten" sowie die „Gefahr einer Ghettobildung". Die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1141 zeichne sich dagegen „durch eine maßvolle Bebauung und großzügige Gartenflächen aus". Die geplanten neuen Wohnhäuser würden „daher zu einem Fremdkörper und einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen". Die geplante dichte Bebauung stelle eine geschlossene und massive Bebauung dar, die eine „erdrückende Wirkung und einen Einmauerungseffekt" entstehen lasse. Hier ist zunächst festzuhalten, dass § 15 BauNVO ein Korrektiv für den Einzelfall darstellt, welches im Genehmigungs-verfahren zu berücksichtigen ist. In der Bauleitplanung findet es keine Anwendung. Hier sind vielmehr die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander abzuwägen. Das Interesse der Nachbar-schaft an der Planung einer mit ihrer eigenen Nutzung verträglichen Bebauung ist dabei durch das Abstandsflächenrecht, welches ausdrücklich durch den Bebauungs-plan nicht berührt wird hinreichend sichergestellt. Maße und Dichte der künftig zulässigen Bebauung stellen darüber hinaus rein städtebauliche Gesichtspunkte dar. Einen Millieuschutz können die Eigentümer nicht geltend machen.

		bauliche Nutzung und der konkreten Schutzwürdigkeit entsprechenden Weise in Einklang gebracht werden. Bei der Prüfung, ob dem Nachbarn das Bauvorhaben im Einzelfall nicht mehr zugemutet werden kann, können die Höhe und Länge des Vorhabens, die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung, die Art der baulichen Nutzung, aber auch das Erscheinungsbild eine Rolle spielen (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 26.01.2009, Az. 15 ZB 08.2934, juris). Ausgehend von diesen Grundsätzen und Maßstäben ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1142 der Gemarkung Offingen geplanten Wohngebäude gegenüber meinem Mandanten rücksichtslos auswirken. Der Bebauungsplan "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" ist dadurch gekennzeichnet, dass das bisher nur untergeordnet bebaute Nachbargrundstück Fl.Nr. 1142 der Gemarkung Offingen äußerst verdichtet bebaut werden soll. Diese verdichtete Bebauung ist mit einer Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie mit einer übermäßigen Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten und der Gefahr einer Ghettobildung verbunden. Demgegenüber zeichnet sich das Grundstück meines Mandanten durch eine maßvolle Bebauung und großzügige Gartenflächen aus. Die geplante Bebauung auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1142 der Gemarkung Offingen würde daher zu einem Fremdkörper und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Durch die geplante dichte Bebauung, die insbesondere durch die Bebauungsplanfestsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie wegen der fehlenden Beschränkung der maximalen Zahl der Wohneinheiten im Teilgebiet MI ermöglicht wird, und sich insbesondere entlang der Grenze	Beim Plangebiet „Hinter den Gärten" handelt es sich um das unmittelbare Umfeld des Kernortes von Offingen, dessen Siedlungsstruktur historisch von einer relativ hohen Dichte sowie einer gemischten Nutzung (v.a. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft) geprägt ist. Die Änderung der Baugrenzen ist im Wesentlichen durch den Entfall der privaten Verkehrsflächen (Stichstraße) bedingt und bleibt hierauf beschränkt. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden erhöht. Die GRZ entspricht dabei den Obergrenzen des § 17 BauNVO 1990, die höher liegen als bei der BauNVO 1977 (0,6 statt 0,4). Durch die zulässige Grundfläche wird jedoch vor allem das Maß der Bodenversiegelung bestimmt, zu dessen Ausgleich etwa Festsetzungen zur Versickerung und zur Oberflächengestaltung getroffen werden. Auf die Dichte der Bebauung selbst wirkt sich die GRZ nur in geringem Umfang aus. Wichtiger ist hier die GFZ. Diese wird von 0,6 auf 0,8 erhöht, was einer mäßigen Verdichtung entspricht. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO (GFZ 1,2 im WA und MI) werden dabei jedoch bei Weitem nicht ausgeschöpft, so dass nicht von einer „äußerst verdichteten" Bebauung gesprochen werden kann. Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

		zum Grundstück meines Mandanten durch eine geschlossene und massive Bebauung darstellt, entsteht insbesondere für das unmittelbar angrenzende Grundstück meines Mandanten eine erdrückende Wirkung und ein Einmauerungseffekt. Auf dem Grundstück meines Mandanten entsteht somit der Eindruck einer optischen Beengung, durch die der Belang des Wohnfriedens berührt wird und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gewährleistet sind. Eine derart erdrückende Wirkung und einen derartigen Einmauerungseffekt hat in der näheren Umgebung kein anderes Gebäude. Die geplante und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichte massive Bebauung überschreitet zudem auch hinsichtlich ihrer räumlichen Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung den von der Umgebung vorgegebenen Rahmen. Mein Mandant hat daher einen Schutzanspruch auf Erhaltung der Gebietsart, der es ihm ermöglicht, das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebietes zu verhindern (Bundesverwaltungsgericht, Urteile vom 16.09.1993, BVerwGE 95, 151/161, und vom 24.02.2000, NVWZ 2000, 1054; siehe auch Hoffmann, Der Anspruch auf Wahrung der typischen Gebietsprägung, BauR 2010, 1859 ff.). Bei der gebotenen Gesamtbetrachtung erweisen sich daher die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" wegen des Verstoßes gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot und gegen den Gebietserhaltungsanspruch meines Mandanten als rechtswidrig. Auch dieser Verstoß gegen das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot und den Gebietserhaltungsanspruch würde zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten 1 - 1. Änderung" führen. Namens und im Auftrag meines Mandanten rege ich daher	wird von II bzw. IIa auf III erhöht. Dabei erfolgt jedoch eine Begrenzung der Wand- und Gesamthöhe. Statt der bisher festgesetzten „Traufhöhe" wird nun die baurechtlich definierte „Wandhöhe" festgesetzt (Art. 2 BayBO). Die neue Wandhöhe entspricht im Ergebnis in etwa der bisherigen Festsetzung. Die Gesamthöhe war bislang nicht definiert und wird nun ebenfalls begrenzt. Diese Höhenbegrenzung führt dazu, dass durch das dritte Vollgeschoss im Wesentlichen eine bessere Ausnutzung des Dachgeschosses erfolgen kann, was jedoch nur geringe Auswirkungen auf das Erscheinungsbild hat (z.B. Art und Anzahl von Dachgauben). Die Anzahl der Wohneinheiten wird – wie bisher – nicht begrenzt. Eine Notwendigkeit hierfür ist nicht zu erkennen. Mehrfamilienhäuser sind im Plangebiet grundsätzlich möglich und auch erwünscht. Die Festsetzung einer höchst zulässigen Zahl an Wohneinheiten würde einen deutlichen Eingriff in die Nutzbarkeit der Grundstücke darstellen. In der Praxis erfolgt eine Begrenzung der Wohneinheiten insbesondere durch die möglichen Gebäudegrößen sowie die Zahl der realisierbaren Stellplätze, die in ausreichender Menge herzustellen sind.

		an, für das Nachbargrundstück Fl.Nr. 1 142 der Gemarkung Offingen die bisherigen Festsetzungen beizubehalten. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme und gegen den nachbarschützenden Gebietserhaltungsanspruch wäre daher eine Bebauung angemessen, die wie das Wohngebäude meines Mandanten lediglich zwei Vollgeschosse bei einer Grundflächenzahl vom maximal 0,4 aufweist.	Die „Gefahr einer Ghettobildung" schließlich ist nicht zu erkennen. Hierzu müssten massive bauliche und vor allem soziale Veränderungen stattfinden. Die Bebauungsplanänderung führt zwar tendenziell zu einer höheren Wohndichte im Ortskern. Diese bewirkt jedoch eine Stärkung der Wohnfunktion und somit eher eine Verbesserung statt einer Verschlechterung für das gesamte Quartier. Neuinvestitionen wie die geplante Wohnbebauung tragen dabei in der Regel zu einer Aufwertung des Umfeldes bei. Positiv wirken sich auch die Investitionen etwa in das nahegelegene Ärztehaus, altersgerechtes Wohnen sowie in den neuen gemeindlichen Kindergarten im weiteren Umfeld aus. Auch der kürzlich fertig gestellte Neubau der Umgehungsstraße und die damit verbundene Verringerung der Verkehrsbelastung im Kernort tragen zu einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität im Ortskern bei. Insgesamt entspricht die beschriebene maßvolle Nachverdichtung im Kernort den städtebaulichen Zielen des Marktes Offingen, insbesondere der Stärkung der Ortsmitte sowie dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Die Entstehung eines Fremdkörpers und städtebaulicher Fehlentwicklungen aus der Betrachtung von nur zwei Grundstücken abzuleiten, ist im Übrigen sicher nicht sinnvoll möglich, da für eine solche

			Beurteilung ein größerer städtebaulicher Zusammenhang betrachtet werden muss. Bei der Fokusierung auf nur zwei Grundstücke würde sich zudem die Frage stellen, welche der Bebauungen zum Fremdkörper und zur städtebaulichen Fehlentwicklung führt. Die schlichte Tatsache, dass eine der Bebauungen zeitlich früher entstanden ist, lässt grundsätzlich noch keine Aussagen über mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu. Eine geschlossene und massive Bebauung sowie eine „erdrückende Wirkung und einen Einmauerungseffekt" entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht. Zum einen wirken dem die festgesetzte offene Bauweise mit Höhenbegrenzung sowie die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen entgegen. Zum anderen soll die neue Bebauung auf Fl.Nr. 1142 als Zeilenbebauung im Norden des Grundstücks Fl.Nr. 1141 entstehen, so dass ausreichende Abstände - insbesondere hinsichtlich der Belichtung – sichergestellt sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt schon jetzt eine deutliche dichtere Bebauung zu, als sie derzeit vorhanden ist. Im Umfeld finden sich entsprechend bereits Gebäude mit zwei senkrechten Geschossen plus Dachgeschoss, so dass durch die Bebauungsplanänderung nur eine mäßige Nachverdichtung erfolgt.

			Das „Eindringen gebietsfremder Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebietes" ist, wie oben erläutert, durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ebenfalls ausgeschlossen. In der Summe ist keine unzumutbare Belastung durch die Bebauungsplan-änderung zu erkennen, ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot somit nicht gegeben.
		3) Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, Umweltprüfung und Umweltbericht Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - l. Änderung" ist im Teilbereich zwischen dem Grundstück meines Mandanten und dem Kapellenweg durch umfangreiche, bisher noch nicht bebaute Grundstücksflächen gekennzeichnet. Die im Verhältnis zu den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I" geplante Nachverdichtung stellt daher einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG dar und löst einen Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen aus (§ 1a Abs. 3 BauGB). Ferner ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung erforderlich, die in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden muss. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen setzt der Entwurf des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" nicht fest. Auch eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht fehlen vollständig.	3. **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Umweltprüfung und Umweltbericht** In der Stellungnahme wird wegen der geplanten Nachverdichtung die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Grundsätzlich handelt es sich bei der Bauleitplanung nicht um eine Neuausweisung von Bauflächen, sondern nur um die Überplanung von Flächen, für die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits umfangreiches Baurecht besteht. Mit der Bebauungsplanänderung erfolgt insbesondere eine etwas höhere

		Ich rege daher an, im weiteren Bebauungsplanverfahren die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen sowie eine Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen.	Bodenversiegelung (Grundflächenzahl). Im Gegenzug werden Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung, zur Oberflächengestaltung sowie zu Baumpflanzungen getroffen (Eingriffsvermeidung). Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich erst um einen Vorentwurf (siehe oben). Im weiteren Verfahren wird bei Bedarf – in Abstimmung mit dem Landratsamt Günzburg – eine Umwelt-prüfung durchgeführt und ein Umweltbricht erstellt sowie gegebenenfalls erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
		<u>4) Schadlose Ableitung des Oberflächenwassers</u> Der Entwurf des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" enthält keinerlei Angaben zur Frage der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers. Durch die geplante Nachverdichtung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Flächenversiegelung ist mit einem deutlich erhöhten Oberflächenwasseraufkommen zu rechnen. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke, wie z.B. auf das Grundstück meines Mandanten rege ich daher an, die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers zu planen und in den Bebauungsplanentwurf einzuarbeiten.	4. **Schadlose Ableitung des Oberflächenwassers** In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass der Entwurf des Bauleitplans keinerlei Angaben zur Frage der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers enthalte. Tatsächlich werden jedoch Festsetzungen zur „Versickerung von Niederschlagswasser" (Satzung Nr. 3.6) sowie zur „Gestaltung von Gehwegen, Stellplätzen und Lagerflächen" (Satzung Nr. 4.2) getroffen, die der schadlosen Ableitung von Niederschlags-wasser von privaten Grundstückflächen auf den jeweiligen Grundstücken dienen. Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind

		5) Zusammenfassung Zusammenfassend ist festzustellen, dass das bisherige Bebauungsverfahren und der Bebauungsplanentwurf "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" an erheblichen inhaltlichen Fehlern leidet. Ich rege daher namens und im Auftrag meines Mandanten an, den Entwurf des Bebauungsplanes "Hinter den Gärten I - 1. Änderung" nach Maßgabe der Einwendungen meines Mandanten zu ergänzen und zu überarbeiten bzw. das Bebauungsplanverfahren einzustellen.	keine Festsetzungen erforderlich, zumal diese Verkehrsflächen samt Entwässerungs-einrichtungen bereits hergestellt sind.

Abstimmungsergebnis: 16:0