

Markt Münsterhausen

Landkreis Günzburg
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Höhenweg Erweiterung II" (Aufstellung nach §13b BauGB)

Teil C - Begründung

Verfasser:

Dipl. Ing. G. Thielemann

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen



Dammstraße 1
Tel: (08292) 96054-0

86424 Dinkelscherben
Fax: (08292) 96054-9

Fassung vom

02.05.2022



Inhaltsverzeichnis

1.0 Veranlassung	3
2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.0 Umweltprüfung	5
4.0 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan (RP)	6
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013 mit Teilfortschreibung 2017) .	6
4.2 Regionalplan Donau-Iller (RP)	7
5.0 Gemeindestruktur und Einwohnerentwicklung, Wohnflächenbedarf	8
6.0 Prüfung vorh. Flächenpotentiale, Innenentwicklung vor Außenentwicklung	9
7.0 Plangebiet	9
7.1 Lage, Größe und Beschaffenheit	9
7.2 Derzeitige Nutzung	10
8.0 Verfügbarkeit der Flächen	11
9.0 Baugrund, Bodenmanagement	11
10.0 Altlastenverdachtsflächen	12
11.0 Bau- und Bodendenkmäler	12
12.0 Städtebauliche Zielsetzung	12
13.0 Geplante bauliche Nutzung der Grundstücke	13
13.1 Art der baulichen Nutzung	13
13.2 Maß der baulichen Nutzung	14
13.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
14.0 Bauliche Gestaltung, örtliche Bauvorschriften	15
15.0 Erschließung, Entwässerung, Versorgung, Entsorgung	16
15.1 Verkehrserschließung	17
15.2 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung	17
15.3 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung	18
15.4 Sonstige Leitungen Anlagen	18
16.0 Immissions-/ Emissionsschutz	19
17.0 Grünordnung, Ausgleich	19
18.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	20
19.0 Planungsstatistik	21

Anlagen: Baugrundgutachten Kling Consult vom 26.11.2013



1.0 Veranlassung

Der Markt Münsterhausen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Höhenweg – Erweiterung II" im Verfahren nach § 13b BauGB zur Deckung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen.

Das Baugebiet liegt am östlichen Ortsrand von Münsterhausen in Verlängerung der Joseph-Steiner-Str. und der Georg Grimbacher Str. Im Norden und Westen schließt der rechtswirksame Bebauungsplan "Höhenweg Erweiterung" an.



Bild 1: Übersichtskarte – Lage Baugebiet

Der Markt Münsterhausen verfügt über keine eigenen Bauflächen mehr um der zunehmenden Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht werden zu können. Die im Ortsgebiet noch vorhandenen unbebauten Plätze (Baulücken) und Leerstände befinden sich in privater Hand und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Zuletzt wurde das Thema in der Bürgerversammlung am 22.02.2022 angesprochen und die Bürger um Meldung verfügbarer Grundstücke bzw. möglicher Verkaufsbereitschaft gebeten. Bisher gingen keine Meldungen ein.



In dem im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche enthaltenen Gebiet "Höhenweg" ergab sich für die Gemeinde die Möglichkeit im nördlichen Bereich eine Teilfläche zu erwerben um diese dann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Bauland zur Verfügung stellen zu können. Die Baulandausweisung soll vorzugsweise der Deckung des Eigenbedarfes für die ortsansässige Bevölkerung dienen.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den Gemeinderat wurde in der Sitzung am 06.12.2021 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Höhenweg Erweiterung II" gefasst, um die Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet befriedigen zu können. Der Bebauungsplan stellt die Weiterentwicklung des nördlich und westlich angrenzenden Baugebietes "BP Höhenweg Erweiterung" dar und entspricht der in diesem Bereich geplanten sukzessiven Baulandentwicklung.

Das Baugebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wurde damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Aufstellung des BP soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen.

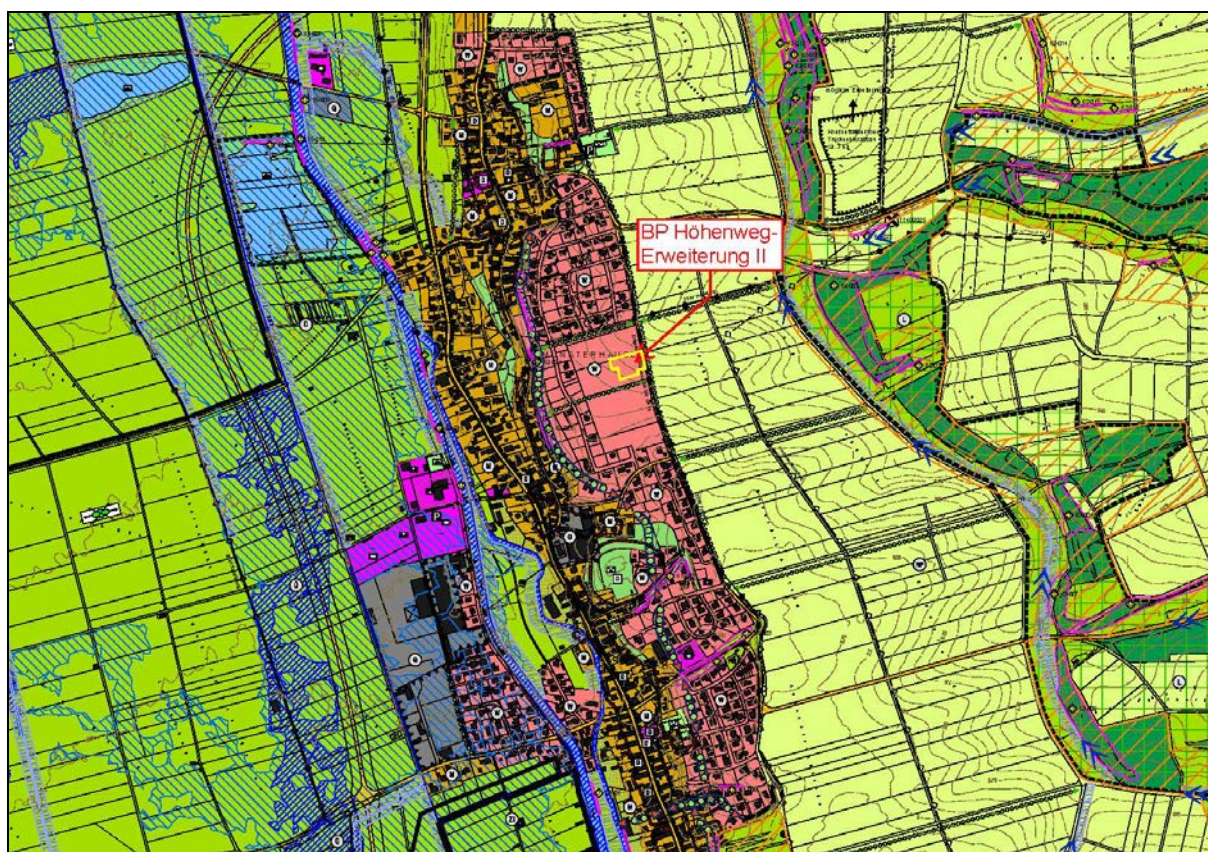


Bild 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Anwendung § 13b BauGB

Mit der Änderung des BauGB durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 wurde die Anwendung des §13b für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB verlängert. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m² handelt, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Aufstellungsbeschluss ist bis zum 31.12.2022 zu fassen, der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB bis zum 31. Dezember 2024.

In seiner Gesamtfläche umfasst der Bebauungsplan rd. 4.791 m². Darin enthalten ist ein Anteil von rd. 739 m² für Verkehrsflächen und rd. 257 m² für Ortsrandeingrünung.

Der Anteil überbaubarer Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt damit:

$$\text{Überbaubare Grundstücksfläche} = 4.791 \text{ m}^2 - 739 \text{ m}^2 - 257 \text{ m}^2 = 3.795 \text{ m}^2$$

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich daraus für den BP eine max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von:

$$\text{Max. zulässige Grundfläche} = 3.795 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.518 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2.$$

Der max. zulässige Wert gem. § 13b BauGB wird damit deutlich unterschritten. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Es schließt unmittelbar an die im Norden und Westen angrenzende bestehende Bebauung des Wohngebietes "Höhenweg Erweiterung" an. D. h. alle Kriterien für die Anwendung des § 13b BauGB sind erfüllt.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit erhält Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus Bestand für die Bürger die Möglichkeit sich in der Zeit vom 09.03.2022 bis 06.04.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bei der VG Thannhausen zu informieren. Auf die Informationsmöglichkeit wurde mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 07.03.2022 hingewiesen. Die vom Vorhaben berührten Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird ebenfalls abgesehen. § 4c BauGB kommt nicht zur Anwendung.

3.0 Umweltprüfung

Umweltfachliche Belange werden nach Vorprüfung der einschlägigen Kartierungen durch die Planung nicht berührt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG wird durch den Bebauungsplan nicht begründet oder festgesetzt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. In der Fläche sind keine kartierten Biotope oder Flächen mit Biotopcharakter vorhanden. Der Standort besitzt keine Vegetationsbestände oder Vorkommen von Tierarten, welche die in Art. 13d BayNatSchG beschriebenen Eigenschaften oder Artenzusammensetzung aufweisen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil geschützter Landschaftsbereiche.

4.0 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan (RP)

Die geplante Baugebietsausweisung steht als organische Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches "Höhenweg" im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung. Sie dient der Stärkung des schwach entwickelten ländlichen Teilraumes und wirkt dem demographischen Wandel durch Verhinderung von Abwanderung entgegen.

Die Wohnbauflächenausweisung dient vorzugsweise der Deckung des Eigenbedarfes im Gemeindegebiet. Es liegen bereits eine Vielzahl dringender Bauanfragen vor, in denen die Bauherren möglichst bald mit dem Bau beginnen wollen. Anderweitige Potentiale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung. Der Markt Münsterhausen führt regelmäßig (1 – 2-mal jährlich) einen öffentlichen Aufruf zur Meldung für eine Bebauung freierwerdender Gebäude- und Flächenpotentiale bzw. Verkaufsbereitschaft für bebaubare Grundstücke im Innenbereich durch Bekanntmachung im Bürgerinfo und den sozialen Medien durch. Die Baulandneuausweisung schließt unmittelbar an bestehende Wohngebietsflächen an und stellt mit 6 Bauplätzen eine moderate, dem aktuellen Bedarf entsprechende Baugebietserweiterung dar.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013 mit Teilfortschreibung 2017)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) enthält die Grundlagen der angestrebten räumlichen Entwicklung für Bayern. Zu den wesentlichen Zielen gehört hierbei in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1).

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen werden (G 1.1.1).

Der Markt Münsterhausen ist gemäß LEP 2013 dem allgemeinen ländlichen Teilraum zugeordnet und liegt in der Planungsregion 15. In der Teilfortschreibung 2017 des LEP ist der Markt Münsterhausen raumstrukturell als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

Grundsätzlich sollen sich Verdichtungsräume und ländliche Räume gegenseitig ergänzen, indem sie im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (G 2.2.2).

Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln (Vorrangprinzip, Z 2.2.4). Der ländlichen Teilraum soll so entwickelt und geordnet werden, dass u. a. er seine



Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine eigenständige Siedlungs- u. Wirtschaftsstruktur bewahren und seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G 2.2.5).

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Z 3.2). Stehen solche Flächen nicht zur Verfügung, sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (Z 3.3).

Diese landesplanerische Grundsätze und Zielsetzungen werden mit der vorliegenden Planung erfüllt. Der Markt Münsterhausen hat sich mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.04.2021, "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", einer flächensparenden Siedlungspolitik und der vorrangigen Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotentiale verpflichtet.

4.2 Regionalplan Donau-Iller (RP)

Der Markt Münsterhausen liegt in der länderübergreifenden Planungsregion Donau-Iller (15). Er liegt an keiner Entwicklungsachse von regionaler oder überregionaler Bedeutung. Nach der nicht rechtsverbindlichen Raumstrukturkarte des Regionalplanes wird der nördlich benachbarte Ort Burtenbach als Kleinzentrum eingestuft und die unmittelbar südlich benachbarte Stadt Thannhausen als Mittelzentrum.

Nach den allgemeinen Zielen des Regionalplanes (A I, 3) soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A III, 2.1.1). Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes – z. B. im Bereich der Siedlungstätigkeit – sollen stärker genutzt werden (A II, 2.1.1.3) In den überwiegend am Rande der Region liegenden strukturschwachen Räumen sollen Abwanderungen verhindert und eine Bevölkerungsdichte erhalten werden, die eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinheiten sicherstellt. Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes sollen daher mit Vorrang in den strukturschwachen Räumen erfolgen (A II, 2.2.1).

Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden. (B II, 1.1).



Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen (B II, 1.1.1). Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B II, 1.4).

Die gegenständliche Planung entspricht diesen Zielen der Regionalplanung.

5.0 Gemeindestruktur und Einwohnerentwicklung, Wohnflächenbedarf

Der Markt Münsterhausen setzt sich aus 5 Ortsteilen zusammen, mit einer Gesamteinwohnerzahl nach gemeindlichem Melderegister, Stand 01/2022 von 2.010 Einwohner. Mit rd. 1.796 Einwohner (rd. 89,4 %) konzentriert sich der Hauptanteil der Bevölkerung auf den Hauptort Münsterhausen. Die weitere Bevölkerung verteilt sich auf die Ortsteile Hagenried mit 110 E, Oberhagenried mit 18 E, Häuserhof mit 27 E und Reichertsried mit 59 E, wobei der OT Häuserhof gemäß FNP komplett im Außenbereich liegt und damit in diesem Bereich, außer landwirtschaftlicher Gebäude, keine weitere Bebauung mehr zu erwarten ist.

Der Hauptort Münsterhausen bildet mit rd. 2,5 km Länge ein langgestrecktes Straßendorf entlang der Hauptstraße (frühere St 2025), das durch die Hauptstraße in 2 Hälften geteilt wird. Mit Fertigstellung der Ortsumfahrung im Zuge der St 2025 (Verkehrsfreigabe Dezember 2020) eröffnen sich für den Markt neue Möglichkeiten der Innenentwicklung. Hierzu wird derzeit ein Gemeindeentwicklungskonzept mit Vitalitäts-Check erstellt. Ziel ist vorhandene Gebäude- und Flächenpotentiale im Innenbereich für Wohn- und Gewerbe sowie Einrichtungen der Grundversorgung und des Gemeinschaftslebens zu revitalisieren.

Als sehr leistungsfähiger Wirtschaftsstandort weist der Landkreis Günzburg seit vielen Jahren ein kontinuierliches Wachstum auf. Mit Fertigstellung der Ortsumfahrung Münsterhausen ist die gesamte Region von Krumbach über Thannhausen – Münsterhausen – Burtenbach und Jettingen-Scheppach ortsdurchfahrtsfrei an die rd. 13,5 km nördlich von Münsterhausen verlaufende Bundesautobahn A8 angeschlossen. Diese verkehrsgünstige Lage macht Münsterhausen sowohl als Wirtschaftsstandort als auch als Wohnort attraktiv.

Nach den Daten Statistik kommunal des bayerischen Landesamtes weist der Markt Münsterhausen in den letzten Jahrzehnten beständig ein leichtes Bevölkerungswachstum auf. Im Zeitraum 2011 bis Januar 2022 nahm die Bevölkerung gemäß gemeindlichem Melderegister um rd. 19,1 % von 1.688 E auf 2.010 E zu. Stand 31.12.2019 (Statistik kommunal) stehen im Markt Münsterhausen insgesamt 627 Wohngebäude zur Verfügung. Rd. 79,3 % der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser mit 1 Wohnung, der Rest hat 2 oder 3 Wohnungen. Insgesamt gibt es 835 Wohnungen in Wohngebäuden. D. h. die durchschnittliche Belegungsdichte pro Wohnung beträgt in Münsterhausen rd. 2,4 E/Whg. Sie liegt damit um rd. 18 % über dem Landesdurchschnitt von 2,03 E/Whg. und rd. 9 % über dem Durchschnitt des Landkreises Günzburg, der bei rd. 2,2 E/Whg liegt.

Aktuell liegen im Markt Münsterhausen nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den BP "Höhenweg Erweiterung II" **38 Anfragen** für die dort vorgesehenen **6 Bauplätze** vor. Es besteht ein großer Baudruck aus der einheimischen Bevölkerung. Besonders einheimische junge Familien, die häufig noch mit im Elternhaus leben, suchen geeignete Bauflächen. Um die jungen Familien im Ort zu halten und einer Überalterung im Bevölkerungsquerschnitt entgegenzuwirken, sowie ausgehend von einem weiteren kontinuierlichen Bevölkerungswachstum und einem notwendigen Auflockerungsbedarf im Vergleich zum Landesdurchschnitt, ist die Entwicklung neuer Bauflächen in moderatem



Umfang dringend erforderlich. Hierbei ist ein entsprechender Erneuerungsbedarf nicht angesetzt, da davon ausgegangen wird, dass dieser vorrangig im Innenbereich zu decken ist.

6.0 Prüfung vorh. Flächenpotentiale, Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Im rechtsgültigen FNP der Gemeinde ist, angebunden an die bestehende Bebauung, für Wohngebiete noch eine Flächenreserve ohne rechtswirksamen Bebauungsplan von rd. 27 Bauplätzen im Hauptort Münsterhausen vorhanden. Dies sind die Plätze im weiteren Bereich des Baugebietes Höhenweg, südlich des vorliegend im Aufstellungsverfahren befindlichen BP "Höhenweg Erweiterung II". Die innerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne im Gemeindegebiet noch vorhandenen unbebauten Plätze befinden sich in privater Hand und stehen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Ebenso stehen keine unbebauten Plätze, leerstehende Gebäude oder dergleichen im bebauten Innenbereich zur Verfügung. Durch Aufruf im gemeindlichen Bürgerinfo und den sozialen Medien wie Facebook und dergleichen bittet der Markt Münsterhausen 1 – 2-mal jährlich um entsprechende Meldung von bebaubaren Grundstücken, leerstehenden Gebäuden bzw. Bereitschaft zum Verkauf von Baugrundstücken und bietet die Vermittlung an entsprechende Kaufinteressenten an. Der letzte Aufruf erfolgte im November 2021 und bei der Bürgerversammlung im Februar 2022, jedoch ohne Erfolg.

Die Anwendung flächensparender Siedlungsformen und insgesamt eine flächensparende Siedlungspolitik sind vorrangiges Ziel in der Gemeindepolitik. Am 12.04.2021 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss "Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Nach Fertigstellung der Ortsumfahrung wurde die Erstellung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes mit Vitalitäts-Check beauftragt mit dem Ziel, Flächen zu sparen, Stärkung der Innenentwicklung, vorhandene Gebäude- und Flächenpotentiale für Wohn- und Gewerbe Zwecke sowie Einrichtungen der Grundversorgung und des Gemeinschaftslebens zu revitalisieren. Die abschließende Vorlage des Gemeindeentwicklungskonzeptes ist bis ca. Mai 2022 geplant.

Der Verkauf der vorliegend neu aufgestellten Bauflächen erfolgt ausschließlich mit Bauzwang, zur Vermeidung von Leerständen und Vorratskäufen. Als flächensparende Siedlungsform wurden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die endgültigen Grundstücksgrenzen werden erst mit dem Verkauf festgelegt, so dass Spielraum für eine verdichtete Doppelhausbebauung entsteht. Die künftige Erschließung erfolgt beidseitig mit Tiefbord als Randeinfassung, so dass die Grundstücke über die ganze Länge angefahren werden können.

7.0 Plangebiet

7.1 Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Baugebiet liegt auf der östlichen Hochebene zum Mindeltal am östlichen Ortsrand von Münsterhausen. Es umfasst den nördlichen Bereich einer gemäß Darstellung im rechtsgültigen FNP insgesamt noch rd. 2,888 ha großen potentiellen, noch nicht rechtswirksam mit Baurecht versehenen, Wohnbaufläche. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst eine Fläche von rd. 0,479 ha.



Das Baugebiet wird von Westen über die Georg-Grimbacher-Str. erschlossen und von Norden über die Joseph-Steiner-Str. Am Ostrand wird das Plangebiet im Übergang zur freien Feldflur durch einen asphaltierten Feldweg begrenzt.

Das Plangebiet fällt in Richtung Nordosten mit einer Hangneigung zwischen 4 % – 7 %.



Bild 3: Lage des Plangebietes im Landschaftsraum

7.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet sowie die südlich angrenzenden potentielle Erweiterungsflächen, werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ebenso der östlich angrenzende Landschaftsraum, bis hinunter zum Griesbach (s. vorst. Bild 3).



8.0 Verfügbarkeit der Flächen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde und stehen somit für eine Bebauung zur Verfügung. Mit dem Erwerb der Flächen durch die Gemeinde ist eine gezielte am Bedarf orientierte Vermarktung mit bevorzugter Berücksichtigung einheimischer Bauwerber möglich.

Beim Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde wird in den Kaufvertrag eine Bauverpflichtung aufgenommen. Damit kann eine zeitnahe Realisierung der Bebauung und die Vermeidung von Baulücken gesteuert werden.

9.0 Baugrund, Bodenmanagement

Im Rahmen von bereits 2013 durchgeführten Voruntersuchungen, wurde für die gesamte im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche (Plangebiet + Erweiterungsfläche) eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Es wurden von Süden nach Norden gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet verteilt 5 Baggerschürfe, i. M. ca. 4,50 m tief, erstellt sowie 5 schwere Rammsondierungen mit Tiefen zwischen 8,5 m bis 17,6 m.

Unter einer ca. 0,30 m dicken Mutterbodenschicht wurden natürliche Deckschichten bis in eine Tiefe von 0,80 m bis über 4,10 m erkundet. Die Mächtigkeit der Deckschichten nahm von Süden nach Norden zu. Unterhalb der Deckschichten wurden in allen Untersuchungsstellen, mit Ausnahme eines Schürfes im Nordwesten, tragfähige, für die Aufnahme von Bauwerkslasten geeignete Flinzsande angetroffen. In den beiden Schürfen am südlichen Rand des Untersuchungsgebietes wurden unterhalb der Deckschichten, ca. ab 0,80 m Tiefe bis in ca. 2,60 m – 2,80 m Tiefe gut tragfähige und verdichtungsfähige, wasserdurchlässige quartäre Kiese festgestellt.

Die unter dem Mutterboden anstehenden Deckschichten sind insgesamt stark kompressibel mit einer geringen Scherfestigkeit und Tragfähigkeit und zur Aufnahme von Bauwerkslasten nicht geeignet. Sie sind durchwegs sehr frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F3) und in sandigen sowie bindigen Bereichen sehr wasserempfindlich.

Die im Süden angetroffenen quartären Kiese sind i. d. R. gut verdichtbar, wasserdurchlässig, mittel bis gering frostempfindlich und für bautechnische Zwecke, wie z. B. Bauwerkshinterfüllungen geeignet.

D. h. im vorliegenden Bebauungsplangebiet im Norden des Untersuchungsraumes ist von nicht tragfähigen, frostempfindlichen und für die Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeigneten sandigen bis bindigen Deckschichten bis in größere Tiefen von 3,0 m bis über 4,0 m auszugehen. Für die Gründung von Gebäuden wird demzufolge zusätzlich zum Kelleraushub i. d. R. ein Bodenaustausch bis auf die tragfähigen Flinzsande bzw. Deckenschotter erforderlich. Bei nicht unterkellerten Gebäuden sind zur Herstellung der Tragfähigkeit der Bodenplatte andere geeignete technische Maßnahmen zu ergreifen.

Nach dem die Bodenverhältnisse lokal stark wechseln können, wird zur Bebauung der Grundstücke eine ergänzende Baugrunduntersuchung und die Einschaltung eines Gutachters empfohlen.

Für den Bau der Verkehrswege ist von einem flächigen Teilbodenaustausch in einer Dicke von ca. 0,30 m – 0,40 m auszugehen, um ein ausreichend tragfähiges Planum herstellen zu



können. Kommt im Kanalbau die Kanalsole in die nicht tragfähigen weichen Deckschichten zu liegen, wird ebenfalls ein Bodenaustausch von ca. 0,40 m Dicke erforderlich.

Versickerung

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur bei Erreichen der durchlässigen Sande in noch zumutbarer Tiefe möglich bzw. außerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebietes im Süden im Bereich der gut durchlässigen quartären Kiese. Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Hanglage des Plangebietes, wo die konzentrierte Einleitung von Niederschlagswasser im oberen Hangbereich sich negativ auf die Unterlieger auswirken kann (z. B. erhöhter Wasseranfall an den Außenwänden) sowie infolge von Vernässung auch auf die Stabilität der Hangzone.

Auf Grund der stark wechselnden Untergrundverhältnisse, mit nicht durchlässigen wasserempfindlichen Deckschichten bis in über 4,10 m Tiefe, wird für die Bebauungsplanerstellung von nicht sickerfähigem Untergrund ausgegangen.

10.0 Altlastenverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Geltungsbereiches des BP keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Die derzeitige Nutzung der Flächen als intensiv landwirtschaftlich genutztes Gelände lässt auch keine altlastenrelevante Verunreinigung des Bodens erwarten.

Beim Auftreten eines Altlastenverdacht es im Zuge der Erschließungsarbeiten infolge Farbe oder Geruch des aufgeschlossenen Bodens ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienststelle Krumbach und das Landratsamt Günzburg zu verständigen.

11.0 Bau- und Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Plangebiet oder in noch relevanter Entfernung dazu keine Bau- oder Bodendenkmäler oder entsprechende Verdachtsflächen vor.

12.0 Städtebauliche Zielsetzung

Das Baugebiet liegt in nach Nordosten zur freien Feldflur fallender Hanglage, mit einer mittleren Hangneigung von ca. 4 % bis 7 %. Durch die von der bestehenden Bebauung im Süden und Westen abgewandten Hangneigung und die vorhandene Bebauung im Norden, ist das Plangebiet im wesentlichen von Norden und Westen nur aus dem unmittelbaren Nahbereich wahrnehmbar. Von Süden dagegen ist auf Grund der angrenzenden noch unbebauten offenen Erweiterungsflächen das Gebiet relativ gut einsehbar.

Von Osten ist die Baufläche nur in der Fernwirkung vom Ostrand des Griesbachtals aus überschaubar. Aus der Senke des Griesbachtals erreicht der Blick nur noch den Ortsrand der äußersten Häuserzeile. Zur optischen Abschirmung und landschaftlich angepassten Gestaltung des Überganges von der bebauten Fläche in die freie Feldflur wurde deshalb entlang dem Ostrand des Baugebietes eine relativ dichte Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt.



Städtebauliche Zielsetzung ist, eine gute Einbindung des Baugebietes in die bereits bestehende Bebauung unter dem Gebot flächensparender Siedlungsentwicklung, durch Zulassung einer Einzel- und Doppelhausbebauung. Es ist geplant ein max. Angebot für die Wohnraumentwicklung zu schaffen, unter gleichzeitig weitgehendster Wahrung des siedlungstypischen ländlichen Charakters einer Einfamilienhausbebauung. Mit der begrenzten Zulassung auch moderner Bauformen wurde den Anforderungen heutiger Bauwerber Rechnung getragen und besteht die Möglichkeit, dass das Gebietes einen etwas eigenständigen Charakter entwickelt, der sich von der vorhandenen Umgebungsbebauung leicht abhebt und damit die Monotonie großflächiger Neubaugebiete unterbricht.

Zur Wahrung eines insgesamt noch dörflichen Erscheinungsbildes wurden nur Sattel- sowie Zelt-/Walmdachformen zugelassen.

Durch Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen in den Grundstücken wird ein Minimum an Durchgrünung erreicht.

13.0 Geplante bauliche Nutzung der Grundstücke

Das Baugebiet enthält 6 Baugrundstücke mit Größen zwischen ca. 610 m² bis ca. 780 m². Dies entspricht der im ländlichen Raum bevorzugt nachgefragten Größe. In den beiden etwas größeren Grundstücken (> 750 m²) am östlichen Ortsrand, ist in der Grundstücksfläche die 5,0 m breite Ortsrandeingrünung mit i. M. rd. 130 m² pro Grundstück mit beinhaltet.

13.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Zugelassen sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wie z. B. Pensionen o. ä.

Nicht zugelassen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO), da sie nicht mit dem angestrebten Charakter eines vornehmlich dem Wohnen dienenden, weitgehendst ungestörten Gebietes einschließlich unmittelbar zugehöriger Versorgungseinrichtungen und kleinerer Handwerksbetriebe (Familienbetriebe) mit Wohngebäude entsprechen.

Sonstige bauliche Anlagen

Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe von bis zu 10 m, die gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO verfahrensfrei errichtet werden können, werden im Baugebiet auf Grund der relativ exponierten Hanglage auf der Hochebene zum Mindeltal und dem östlich angrenzenden Griesbachtal als orts- und landschaftstypisch aus städtebaulichen, gestalterischen und landschaftsplanerischen Gründen nicht zugelassen.



13.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ und einer Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$, orientiert sich im wesentlichen an der Umgebungsbebauung, wobei für eine max. Grundstücksflächenausnutzung gegenüber der nördlich angrenzenden Gartensiedlung ($GRZ = 0,3$) und dem Höhenweg im Westen ($GRZ = 0,35$), der etwas höherer Wert gem. BauNVO gewählt wurde. Damit besteht Spielraum durch hohe Grundstücksausnutzung ein Maximum an Wohnraum zu schaffen (z. B. Doppelhausbebauung).

Die max. Gebäudehöhe der Hauptbaukörper wurde mit einer Firsthöhe von max. 8,50 m über Fertigfußbodenhöhe und einer Traufhöhe von max. 6,00 ebenfalls an der Umgebungsbebauung orientiert. Wobei mit der Traufhöhe von 6,0 m z. B. der Bau sogenannter Toscanahäuser mit sehr wirtschaftlicher Geschossflächenausnutzung ohne Dachschräge im Obergeschoss möglich ist.

Als Bezugshöhe für die Fertigfußbodenhöhe der Hauptbaukörper wurde im Bereich WA 1 und WA 3 max. 0,60 m über dem gebäudeseitigen Fahrbahnrand bzw. Gehweghinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße gewählt und im Bereich WA 2 auf Grund der bereits etwas steileren Hanglage 0,50 m über Oberkante Urgelände, gemessen in der Mitte der bergseitigen Gebäudeaußenwand.

In Verbindung mit den festgesetzten max. zulässigen Gesamtbauhöhen werden mit diesen Regelungen sowohl die Gesamthöhenentwicklung der künftigen Bebauung als auch die sichtbaren Wandhöhen wirkungsvoll gesteuert und ergibt sich eine gut abgestufte Bebauung in der vorliegenden Hanglage, mit max. 2 Vollgeschossen. Bei klassischer Bauweise mit Satteldach liegt das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss.

Für Garagen und Nebengebäude wurde die max. zulässige Höhe traufseitig im Schnittpunkt Außenwand Garage/ Nebengebäude mit Oberkante Dachhaut auf 3,60 m über Oberkante Fertigfußboden Garage festgesetzt. Bei Pultdächern zählt hierbei der tieferliegende Rand als Traufseite und bei Flachdächern OK-Attika.

13.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt. D. h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Die in der Planzeichnung dargestellte Grundstücksaufteilung ist als Vorschlag zu verstehen, die endgültige Grundstücksaufteilung erfolgt beim Verkauf der Grundstücke.

Im Sinne flächensparender und wirtschaftlicher Bauweisen wurde in Anlehnung an den umgebenden Gebietscharakter Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen.

Auf jedem Grundstück ist eine Einfach- oder Doppelgarage möglich. Von Vorderkante Garage (Einfahrtsseite) bis zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,5 m einzuhalten. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei der Stauraum von 5,5 m vor der Garage als Stellplatz angerechnet wird.

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Angabe einer Baugrenze gekennzeichnet. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist jedoch ein Abstand von



mindestens 2,5 m einzuhalten, bzw. wie vorgenannt mit der Einfahrtseite bei Garagen von mindestens 5,50 m. Für die Ausführung gilt Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung.

Aneinandergebaute Grenzgaragen sind in Gestaltung und Dachform aufeinander abzustimmen.

Offene Carports sind einfahrtseitig auch mit einem Abstand von nur 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Wobei unter offenen Carports reine Stellplatzdachüberdachungen zu verstehen sind, die straßenseitig und an den Seitenflächen, für eine ausreichende Übersicht in den Straßenraum bei Ausfahrt aus dem Carport, vollständig offen sind und keine Wände, Verkleidungen, Sichtblenden, Rankgitter o. ä. mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über OK-Fertigfußboden Carport aufweisen.

14.0 Bauliche Gestaltung, örtliche Bauvorschriften

Die Vorgaben für die Bauweise und Gestaltung wurden auf ein Minimum begrenzt, der Bebauungsplan soll für die Bauwerber möglichst offen bleiben. Auf eine landschaftsverträgliche Gestaltung der Baukörper ist durch ausgewogene Proportionen und eine dem Landschaftsbild angepasste Dach- und Farbgestaltung zu achten. Die durchgehende Hanglage erfordert besondere Sorgfalt bei der Gebäudeplanung.

Baukörperstellung, Dachformen und Dachneigungen

Zugunsten einer etwas freieren Baukörperanordnung durch die Bauwerber wurde von einer Festlegung der Hauptfirstrichtung abgesehen. Die Baukörperausrichtung ist im Gesamtgebiet, entsprechend der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung, wahlweise sowohl parallel als auch senkrecht zur angrenzenden Erschließungsstraße möglich. Dies ist mit Blick auf die bereits vorhandene Bebauung städtebaulich vertretbar.

Aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung eines ausgewogenen, dem ländlichen Charakter entsprechenden Erscheinungsbildes, wurden als Dachformen für die Hauptgebäude nur Satteldächer sowie Zelt- und Walmdachformen zugelassen. Pultdächer, Flachdächer, Tonnendächer und dergleichen wurden ausgeschlossen.

Die zulässige Dachneigung wurde für Satteldächer mit 32° bis 45° festgelegt und für Zelt- und Walmdachformen mit 21° bis 42°.

Nebenfirste quer zum Hauptfirst sind bei Hauptgebäuden zugelassen, müssen jedoch mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.

Dachgauben sind zur Wahrung der Proportionen erst ab einer Dachneigung größer/gleich 35° zulässig. Sie sind je Haus einheitlich auszuführen und gestalterisch dem Hauptbaukörper untergeordnet auszuführen. Die Dachränder sollen frei bleiben. Das Gesamtmaß der Dachgaubenbreite je Hausseite wird auf max. 1/3 des Längenmaßes der Hausseite begrenzt.

Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen am Giebel max. 0,70 m betragen und an der Traufseite max. 0,90 m. Transparente Dacheindeckungen (z. B. Glasdach) sind bei Wintergärten zugelassen. Im übrigen ist die Dacheindeckungen entsprechend der Umgebungsbebauung aus Dachziegeln oder Betondachsteinen in nicht glänzenden rotbraunen sowie grauen bis grauschwarzen Farbtönen auszuführen.



Für Garagen und Nebengebäude wurde keine Regelung von Dachform oder Dachneigung vorgegeben. Aneinandergebaute Grenzgaragen sollen jedoch ein einheitliches Erscheinungsbild aufweisen.

Solaranlagen

Zur Nutzung von Solarenergie ist der Einbau von Sonnenkollektoren auf der Dachfläche parallel zur Dachhaut möglich. Die Kollektoren sind in zusammenhängenden Flächen parallel zu Ortgang, Traufe bzw. First auszuführen. Bei Flachdächern ist auch eine aufgeständerte Bauweise zugelassen. Die aufgeständerten Kollektoren sind parallel zu den Hauswänden auszurichten.

Grundstücksgestaltung, Einfriedungen

Geländeabgrabungen oder -auffüllungen sind nicht zugelassen, ausgenommen im unmittelbaren Gebäudebereich soweit sie zur Angleichung des bestehenden Geländes an den Baukörper, Zuwegungen zum Gebäude und an unmittelbar mit dem Baukörper verbundene befestigte Terrassen erforderlich sind. Höhensprünge sind als Böschungen oder in Form von abgetreppten Natursteinmauern mit max. 0,60 m Sichthöhe pro Abtreppe auszuführen.

Einfriedungen sind in Form von Zäunen oder freiwachsenden standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Hecken zugelassen. Die Höhe von Zäunen sowie Schnitt- und Formhecken entlang öffentlicher Straßen und Wege wird einschließlich Sockelmauer auf max. 1,20 m Höhe über OK Straße bzw. Gehweg begrenzt. Die Errichtung von Maschendrahtzäunen ist nur innenliegend zugelassen. D. h. sie sind nach außen mit Sträuchern oder Hecken dicht abzapflanzen. Zwischen Unterkante Zaun und Gelände ist ein Abstand von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Zur Erhaltung der tierökologischen Durchgängigkeit sind, ausgenommen entlang der Straßenbegrenzungslinie, keine Sockelmauern, Einfasssteine oder Mauern als Grundstücksabgrenzung zwischen den Grundstücken zugelassen. Sockelmauern oder Einfasssteine entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von bis zu max. 0,15 m über OK-Fahrbahn bzw. Gehweg zulässig.

Zur Vermeidung tierökologischer Fallen, z. B. für Amphibien, sind Entwässerungsabläufe, Kellerschächte und dergleichen mit feinmaschigen Abdeckungen zu versehen.

15.0 Erschließung, Entwässerung, Versorgung, Entsorgung

Für die gesamte im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche am Höhenweg wurde bereits 2013 im Rahmen einer Voruntersuchung ein erstes Gesamterschließungskonzept entwickelt, das neben der Verkehrserschließung und Grundstücksaufteilung vor allem auch ein Gesamtentwässerungskonzept beinhaltet. Das Gesamterschließungskonzept wurde so aufgeteilt, dass es bedarfsweise in mehreren Abschnitten realisiert werden kann. Aus entwässerungstechnischen Gründen ist hierbei eine Bauflächenentwicklung von Norden nach Süden, mit der Hangfläche ansteigend, notwendig.

Vorliegende Planung umfasst den 2. Bauabschnitt des Erschließungsgesamtkonzeptes. Der nördlich und westlich anschließende Bereich wurde bereits im Oktober 2018 fertiggestellt.



15.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Neubaugebietes erfolgt durch die Verlängerung der aus Norden heranführenden Joseph-Steiner-Str. nach Süden und Verlängerung der von Westen kommenden Georg-Grimbacher-Str. nach Osten. Die vorhandenen Querschnitte der beiden Straßen mit 5,50 m Fahrbahnbreite zzgl. 1,50 m einseitigem Gehweg, werden beibehalten. Die Straßen zählen zu den Erschließungshauptachsen des Gesamtbaugebietes und bilden über die Georg-Grimbacher Str. zum Höhenweg einen vollständigen Erschließungsring. Die Joseph-Steiner-Str. wird bei Weiterentwicklung des Gesamtbaugebietes nach Süden fortgeführt

Die max. Längsneigungen in den Erschließungsstraßen liegen unter 4 %. Die Ausführung der Straßen ist in Asphaltbauweise vorgesehen.

15.2 Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nach den vorliegenden Baugrunduntersuchungen (s. Ziff. 9.0) nicht möglich. Für das Gesamtgebiet "Höhenweg" wurde im Rahmen der Planungen für den ersten Erschließungsabschnitt bereits ein entwässerungstechnisches Gesamtkonzept entwickelt, mit Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers zu dem im Osten liegenden Griesbach. Für die Einleitung in den Griesbach wurde im Rahmen des ersten Erschließungsabschnittes ein Wasserrechtsantrag gestellt, der durch das Landratsamt Günzburg mit Bescheid Nr. 42 Az. 6323.1 vom 14.08.2018 genehmigt wurde.

Das bisher bereits hergestellte Leitungsnetz wurde für die künftige Erweiterung der Bauflächen nach Süden bereits entsprechend dimensioniert.

Das im jetzt anstehenden Erweiterungsabschnitt "Höhenweg II" anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und an den im Süden in der Joseph-Steiner-Straße vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Bemessung des Regenwasserkanales in der Verlängerung der Joseph-Steiner Str. ist auf die Weiterführung des Baugebietes entsprechend dem vorliegenden Gesamtentwicklungskonzept vorzunehmen.

Der relativ geringe Schmutzwasseranfall aus dem Baugebiet wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Joseph-Steiner-Straße angeschlossen und über diesen in die bestehende Mischwasserkanalisation der Gemeinde eingeleitet.

Auf Grund der nach Norden bis Nordosten fallenden Hanglage des Baugebietes kann es bei Starkregenereignissen durch innerhalb des Baugrundstückes wild abfließendem Oberflächenwasser zu Beeinträchtigungen kommen. Der Schutz vor wild abfließendem Wasser auf dem Grundstück selbst obliegt dem Grundstückseigentümer (Objektschutz). Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos abgeführt werden kann. Das anfallende Wasser darf hierbei nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Um Schäden zu vermeiden wird empfohlen hangseitig auf Lichtschächte und Kellereingangstüren zu verzichten bzw. notwendige Kellerfenster und -türen wasserdicht auszubilden oder vor Wasserzufluss mit entsprechenden Sockelüberständen, mindestens 0,25 m über Umgebungsgelände, zu sichern.)



Zum Schutz vor Überflutungen im Gebäude sind durch die Grundstückseigentümer auch bei Trennsystem entsprechend qualifizierte Rückstausicherungen in die Hausanschlüsse einzubauen. Soweit durch Satzung nicht anderweitig geregelt, gilt als Rückstauenebene die Fahrbahnoberkante.

15.3 Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung

Allgemein

Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsanschluss erfolgen durch Anbindung an das bestehende Ortsnetz der Versorgungsunternehmen. Aus gestalterischen Gründen sollen Strom- und Telekommunikationskabel erdverlegt ausgeführt werden.

Alle Versorgungsunternehmen werden im Bebauungsplanverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Strom, Straßenbeleuchtung

Zuständiger Stromversorger im Bestand sind die GEW-Burtenbach.

Gas

Zuständiger Gasversorger ist Schwaben-Netz. Das vorhandene Gasversorgungsnetz reicht bis an den Nordrand des geplanten Baugebietes und kann entsprechend verlängert werden.

Wasserversorgung, Brandschutz

Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist durch Verlängerung der angrenzenden Versorgungsleitungen in der Joseph-Steiner- Str. und der Georg-Grimbacher-Str. gesichert. Eine entsprechende Ringleitung wurde im Zuge des ersten Bauabschnittes bereits mitverlegt.

Das Hydrantennetz der Wasserversorgung ist nach dem Merkblatt des 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 Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Hierbei ist darauf zu achten, dass auch im Hochpunkt des Baugebietes die nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes 405 für allgemeine Wohngebiete geforderte Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min, über zwei Stunden, gesichert ist.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

15.4 Sonstige Leitungen und Anlagen

Im Norden, außerhalb des Plangebietes verläuft eine 20-KV-Freileitung der GEW-Burtenbach.

Weiterhin verläuft ebenfalls außerhalb des Plangebietes in dem östlich angrenzenden Feldweg eine Gashochdruckleitung von Schwaben-Netz.



16.0 Immissions-/ Emissionsschutz

Das geplante Baugebiet liegt weit außerhalb von Hauptverkehrswegen oder angrenzender gewerblicher Nutzung. Es ist umgeben von Wohnbauflächen, die reinem Anliegerverkehr in untergeordneter Größenordnung unterliegen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die für eine Wohnbebauung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005, von tag/nacht 55 dB(A)/45dB(A) eingehalten werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Auch vom Baugebiet selbst sind auf Grund von Anliegerverkehr keine unzumutbaren negativen schalltechnischen Auswirkungen auf die bestehende umliegende Bebauung zu erwarten.

Auf die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung kann deshalb verzichtet werden.

Die südlich und östlich an das Baugebiet angrenzenden Flächen werden auch zukünftig landwirtschaftlich genutzt. Damit verbundene Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sind, soweit sie aus ordnungsgemäßer Bearbeitung und Bewirtschaftung stammen als ortsüblich zu dulden. Saisonal bedingt (Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

Im Umkreis von 200 m befinden sich keine landwirtschaftlichen Anwesen (z. B. Aussiedlerhof) zu denen ein besonderer Schutzabstand einzuhalten wäre. Weitere im Hinblick auf etwaige Geruchsemissionen relevante bauliche Anlagen, wie z. B. Fahrsilo u. ä. sind im maßgebenden Umfeld des BP ebenfalls nicht vorhanden.

Luftwärmepumpen

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt, durch die es bei ungünstiger Aufstellung und Betriebsweise, insbesondere nachts, an benachbarten Wohngebäuden zu unzulässigen Immissionsrichtwertüberschreitungen kommen kann. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch den Betrieb von Luftwärmepumpen in Wohngebieten auszuschließen, wurden für deren Errichtung in den textlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen für die nachts einzuhaltende max. zulässige Obergrenze des von einer Luftwärmepumpenanlage ausgehenden Schallleistungspegels in Abhängigkeit des einzuhaltenden Mindestabstandes festgelegt. Ebenso wurden Festsetzungen zur baulichen Ausführung getroffen. Die Einhaltung der Vorgaben ist durch entsprechende Zertifikate und Nachweise zu belegen.

17.0 Grünordnung, Ausgleich

Landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Mindeltales im Naturraum der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046-A).

Die Hangflächen der Zusamplatte (= Landschaftsraum im Osten) erhalten eine weitere Feingliederung in die Bereiche:

- Hangleiten des mittleren Mindeltales
- Hochflächen zwischen Scheppach und Burg
- Waldflächen der Zusamplatte.

Die Fläche des Bebauungsplans wird den Hochflächen zugeordnet.



Beherrschendes Landschaftselement ist die weiträumige Hochfläche die sich zwischen der Hangleite mit der Ortslage im Westen und dem Waldgebiet im Osten erstreckt.

Es liegt oberhalb des Griesbachtals, einem kleinen Seitental zur Mindel, am Übergang zwischen Siedlungsrand und einer nach Nordosten abfallenden landwirtschaftlich genutzten Gewanne. Es grenzt an das örtliche Feldweg- und Erschließungsstraßensystem an. Im landschaftlichen Umgriff schließen landwirtschaftliche Intensivflächen nach Süden und Osten an. Nach Norden und Westen setzt sich das Gelände ohne deutliche Höhenunterschiede in den bestehenden Siedlungsraum fort.

Zur Einbindung der Baukörper und Freiflächen wird eine wirksame Eingrünung zum offenen Landschaftsraum nach Osten notwendig. Es werden neben Bäumen auch Strauchhecken vorgesehen, um einen funktionierenden Sichtschutz mit Wirkung in den Landschaftsraum zu erreichen. Zur Sicherstellung einer fachgerechten Herstellung wird die östliche Ortsrandeingrünung im Zuge der Erschließung des Baugebietes durch die Gemeinde hergestellt und mit Verkauf des Grundstückes an die privaten Eigentümer übergeben, mit der Auflage zu Pflege, Unterhalt und bei ausfallenden Gehölzen entsprechenden Ersatz. Nach Süden wird keine zusätzliche Eingrünung geplant, weil dort eine Fortsetzung der Siedlung lt. FNP geplant ist und somit kein Ortsrand entstehen wird.

Die grünordnerischen Regelungen dienen vor allem der optischen Einbindung in einer maßstabsgerechten Relation zu den Baukörpern der Wohnhäuser in die freie Landschaft und das Griesbachtal.

Kartierte Biotope oder Flächen mit Biotopcharakter sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Umweltprüfung, Umweltbericht

Im Verfahren nach § 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ebenso von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Bei der Umsetzung der Erschließungsplanung ist zur Vermeidung tierökologischer Beeinträchtigungen durch die Beleuchtung der Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung analog zu den Handlungsempfehlungen für Kommunen des StMUV zu beachten.

Ausgleich

Bei Verfahren nach §13b BauGB entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich nach der Eingriffsregelung.

18.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Münsterhausen:

- Gesamtflächen: Fl. Nr. 316/12
- Teilflächen: Fl. Nr. 312, 312/10 u. 312/6



19.0 Planungsstatistik

19.1 Planungsstatistik

◆ Gesamtfläche Geltungsbereich = Bruttobaufäche	0,479 ha
◆ Verkehrsflächen asphaltiert	0,074 ha
◆ Ortsrandeingrünung Ost	0,026 ha
◆ Nettobaufäche	0,379 ha

19.2 Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Günzburg mit Sachgebieten
2. Regierung von Schwaben
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
4. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. Bodendenkmale
6. Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
7. Staatliches Bauamt Krumbach
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
9. Regionalverband Donau-Iller
10. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Günzburg
11. Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
12. Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
13. Kreisheimatpfleger, H. Wolfgang Ott
14. LEW-Verteilnetz GmbH, Augsburg
15. LEW TelNet, Augsburg
16. GEW Burtenbach, Burtenbach
17. Deutsche Telekom AG
18. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
19. Schwaben Netz (Gasversorgung)
20. VG Thannhausen
21. Stadt Thannhausen
22. Markt Burtenbach
23. Markt Ziemetshausen
24. Markt Neuburg a. d. Kammel

- - -