
MARKT DINKELSCHERBEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN Nr. 28 „Breitenrainäcker“

Verfahren gem. §13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 03.12.2019

Projektnummer: 18005

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto – Lindenmeyer - Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Markus Seitz

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Planung	3
2. Verfahren gem. §13b BauGB	3
3. Beschreibung des Planbereiches	4
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
5. Übergeordnete Planungen	6
6. Planungskonzept	8
7. Begründung der textlichen Festsetzungen	9
8. Energie	12
9. Umweltbelange	13
10. Ver- und Entsorgung	13
11. Flächenstatistik	16

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf des Marktes Dinkelscherben an neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Breitenbronn.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung und weitere nicht störende Nutzungen am südöstlichen Ortsrand von Breitenbronn geschaffen. Im Ortsteil besteht ein Bedarf an Einfamilienhäusern, die überwiegend von der einheimischen Bevölkerung nachgefragt werden. Das Plangebiet eignet sich für ein allgemeines Wohngebiet, da es im Norden und Westen an bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche sowie grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Teilbereiche werden als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. In diesem Teilbereich ist die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach §§ 34 oder 35 BauGB zu beurteilen.

Da durch die Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, wird das Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt.

2. VERFAHREN GEM. §13B BAUGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 13b BauGB aufgestellt. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist mit Novellierung des BauGB vom 04. Mai 2017 möglich. Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a auch entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Breitenrainäcker“, der eine Gesamtfläche von ca. 19.154 m² aufweist, setzt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Bauflächen mit einer Größe von rund 1,2 ha bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 fest. Der einfache Bebauungsplan umfasst rund 0,24 ha. Insgesamt wird eine Grundfläche von rund 4.200 m² festgesetzt.

Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden. Ein Ausgleich ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 25, 58, 59, 108, 110/1,110, 118 sowie Teilflächen der Flurnummern 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 119, 107, 98, 120.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes Dinkelscherben, Gemarkung Breitenbronn.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes (Flurnummern 25, 58 und 59) soll der Wille der Gemeinde zum Ausdruck kommen, diesen Bereich einer Bebauung zukommen zu lassen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. Maßstab (© 2017 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Breitenbronn. Im Norden grenzt das Gebiet an bereits bestehende Wohnbebauung. Im Osten und Süden wird das Gebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Im Westen grenzt das Gebiet an die „Breitenstraße“, die in ihrem Verlauf von Einzelhäusern dominiert wird.

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab. Der Höhenunterschied beträgt dabei ca. 10 m. Es liegt circa auf einer Höhe von 497 m. ü. NN. bis 507 m. ü. NN.

Der zu überplanende Bereich stellt sich im Bestand komplett als landwirtschaftliche, ackerbauliche genutzte Fläche dar. Diese verfügt daher über keine innere Erschließung. Außer einem bereits bestehenden Wohngebäude auf der Flurnummer 58 ist die Fläche komplett unbebaut. Im Osten auf der Flurnummer 118 befindet sich eine kartierte Biotopfläche.

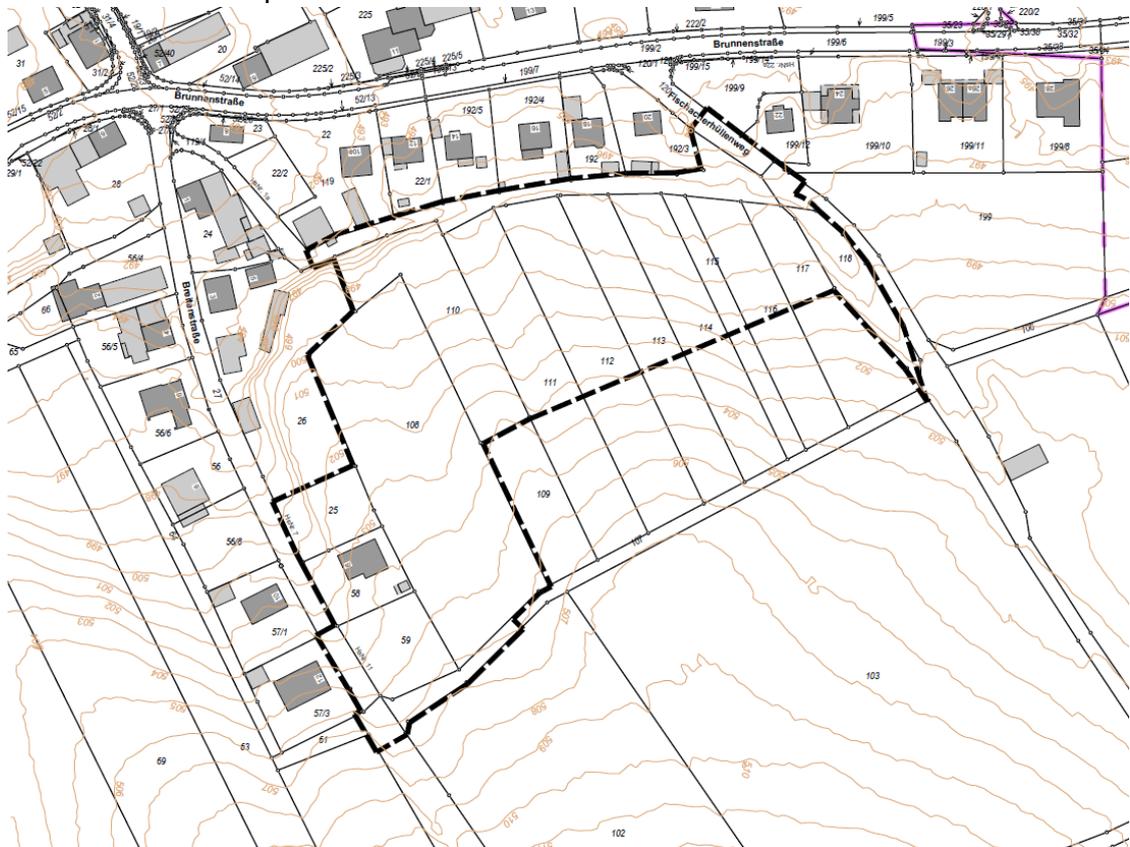


Abb. 2: Digitale Flurkarte mit Höhenlinien und Geltungsbereich, o. M. (© 2018 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dinkelscherben stellt den überwiegenden Teil der Flächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffs als Wohnbaufläche dar, wobei die Erschließung von der im FNP dargestellten abweicht. Die als Ortsrandeingrünung dargestellte Fläche wurde ebenfalls überplant. An den Flächennutzungsplan angelehnt wurde im Bebauungsplan eine Fläche für Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt welche als Ortsrandeingrünung dienen soll. Der Bebauungsplan wurde somit in den Grundzügen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

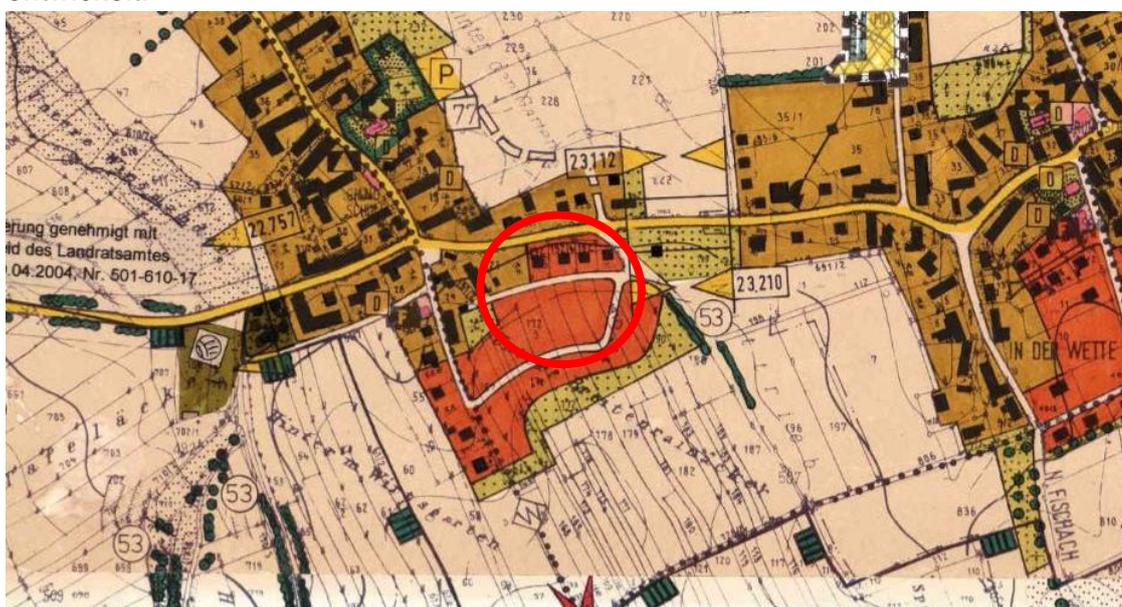


Abb. 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.28 „Breitenrainäcker“ sind für die Marktgemeinde Dinkelscherben in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung, insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

Dinkelscherben gehört dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2018 dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2018 wird Dinkelscherben mit Zusmarshausen als Mittelzentrum dargestellt. Der Ortsteil Breitenbronn liegt im Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Einzelgemeinden.

Wesentliche Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2018 und des Regionalplanes der Region Augsburg (9), die bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind, sind u.a. die Folgenden:

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

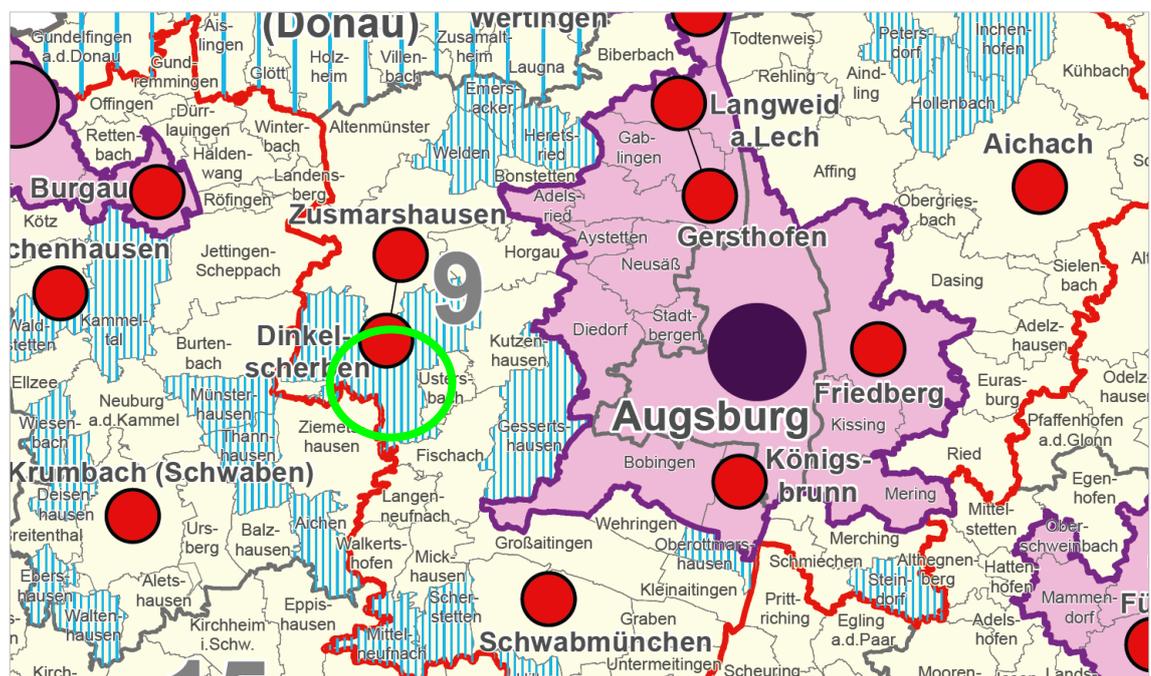


Abb. 4: Ausschnitt a. d. LEP Bayern 2018 – Anhang 2 Strukturkarte

5.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell wird die Gemeinde Dinkelscherben als Unterzentrum ausgewiesen. Der Ortsteil Breitenbronn wird als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg ausgewiesen.

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. [...] (B V 2.2 (Z))

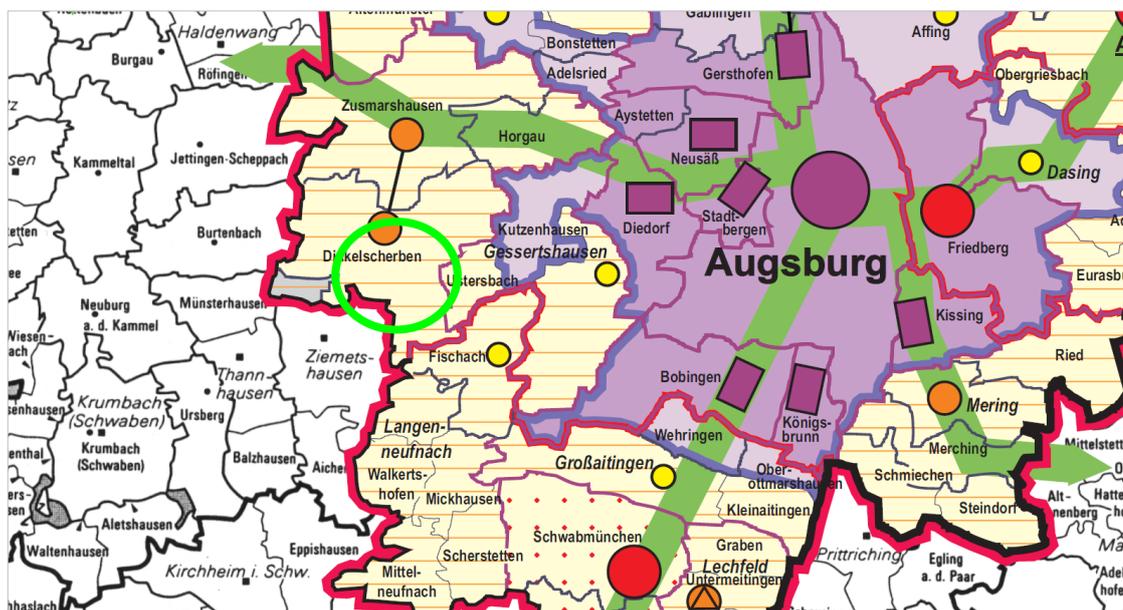


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft gleichzeitig auch Aussagen zur Natur und Landschaft. Er macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine einschränkenden Aussagen.

6. PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Plangebietes vor, im südlichen Anschluss an ein bereits bestehendes Wohngebiet weitere Wohngebäude als Einzelhäuser zu errichten. Die Häuser sollen der angrenzenden Bebauung und dem dörflichen Charakter von Breitenbrunn hinsichtlich des Maßes und der Gestaltung angepasst und in die Umgebung eingefügt werden.

Das Neubaugebiet wird über den bereits bestehenden Fischacherhüllenweg sowie die Breitenstraße erschlossen. Somit kann eine Befahrung von zwei Seiten erfolgen.

Zur Eingrünung und entsprechenden Abschluss des Baugebietes an die angrenzende Landschaft wird an den neu entstehenden Ortsrändern im Süden und Osten eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Um eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes zu erzielen, werden im Bebauungsplan zudem weitere Begrünungsmaßnahmen durch Baumpflanzungen verankert.

Die bereits bestehende Wegeverbindung im Norden des Plangebiets wird erhalten, so dass die Bewohner der nördlich angrenzenden Bebauung auch weiterhin ihre Grundstücke von Süden her erschließen können.

Das kartierte Biotop im Osten des Plangebietes soll erhalten und geschützt werden.

In Breitenbronn besteht eine hohe Wohnraumnachfrage von Seiten der ortsansässigen Bevölkerung. Mit der Schaffung von Wohnraum ist kein erheblicher Zuzug von Außen zu erwarten. Zudem wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Anpassungen der sozialen Infrastruktur, insb. Kita, sind nicht zu erwarten.

7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung wird die Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der 2. Senat des BayVGH hat sich in seinem Beschluss vom 09.05.2018 mit dem Begriff Wohnnutzung des § 13b BauGB befasst und festgestellt, dass im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL die ausnahmsweisen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO wegen ihres Beeinträchtigungspotentials auszuschließen sind. Der 15. Senat des BayVGH hat in seiner Entscheidung vom 04.05.2018 einen weitergehenden Ausschluss von Nutzungen gefordert, die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden können. Deshalb werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Plangebiet für nicht zulässig erklärt, da es sich hierbei um keine „wohnähnlichen Nutzungen“ bzw. um keine Nutzungen handelt, welche für den Bedarf des Gebiets nötig werden. Ebenfalls nicht zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe, da es für diese geeignete Stellen im Ortsteil gibt.

Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes orientiert sich die Art der baulichen Nutzung nach der Umgebung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen (Wand- und Gesamthöhe) bestimmt.

Um dem dörflichen Charakter gerecht zu werden und eine lockere Ortsrandbebauung zu gewährleisten, wurde die GRZ auf max. 0,3 festgelegt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Grundstücksgröße jeder Eigentümer max. 30 % seines Grundstückes überbauen kann. Es ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern als Einfamilienhäuser vorgesehen.

Um den Bauherren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, sind im gesamten Gebiet die Überschreitungen der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.

Auf Grund der Ortsrandlage ist bei der Geschossigkeit (II) darauf zu achten, dass die maximal zulässige Wandhöhe bei max. 6,5 m und die maximal zulässige Gesamthöhe von 9 m nicht überschritten werden darf. Dies entspricht den

heutzutage üblichen Maßen im Einfamilienhausbau und erlaubt eine Vielzahl an Kubaturen.

Der Bezugspunkt bezieht sich überwiegend auf den höchstgelegenen Schnittpunkt der Grundstücksgrenze mit der Verkehrsfläche. Der Spielraum von +/- 0,4 m wurde gewählt, um der Hanglage gerecht zu werden. Da auf den straßenseitigen Grundstücken in kurzer Entfernung zur Verkehrsfläche teilweise bereits Geländesprünge von 1 m oder mehr auftreten, sind die 0,4 m sinnvoll. Nördlich der Straße werden die Grundstücke tendenziell eher auf das Straßenniveau aufgefüllt, d.h. hier liegt die künftige OK EG wahrscheinlich bei +/-0 zum Straßenrand. Die Grundstücke die hangaufwärts liegen müssten sich bei einem geringen Spielraum von bspw. 0,1 m stark eingraben. Ein zu starkes Eingraben der Gebäude in den Hang würde die künftigen Nutzer hinsichtlich der Besonnung oder auch der Anlage von Terrassen stark einschränken.

Da in einem Teilbereich Hinterlieger-Grundstücke entstehen könne, die weit von der Verkehrsfläche liegen und somit einen starken Höhensprung zu dieser aufweisen, wurden zwei Höhenbezugspunkte festgesetzt, die sich am derzeitigen Gelände orientieren.

7.3 Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf max. zwei Wohnungen beschränkt, um eine zu starke Verdichtung des Gebiets und damit verbundene Verkehrsbelastung zu verhindern

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine individuelle Bebauung der Grundstücke möglich ist, wobei der gemäß BayBO einzuhaltende Mindestabstand von 3 m auch zu Verkehrsflächen eingehalten werden muss.

7.4 Gebäudegestaltung

Dächer

Damit das Neubaugebiet sich an die umliegende Bestandsbebauung anpasst und der dörfliche Charakter von Breitenbronn gewahrt bleibt, wurden ausschließlich Satteldächer zugelassen. Um den Bauherren einen gewissen Spielraum zu geben, wurde bei Häuser mit einer Wandhöhe bis max. 4,5 m eine Dachneigung zwischen 38° und 43° festgesetzt. Bei Häuser mit einer Wandhöhe von mind. 6 m bis max. 6,5 m wurde eine Dachneigung von 22° bis 28° festgesetzt. Dies bringt eine gewisse Flexibilität und Individualität bei der Gestaltung des Dachraumes mit sich.

Fassade

Die Belange des Ortsbildes werden zudem dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen und leuchtenden RAL-Farben sowie mit dauerhaft reflektierenden Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken und sich nicht in die umgebende Gebäudegestaltung integrieren lässt.

7.5 Einfriedungen

Um den Eindruck eines abweisenden Straßenraums mit abgeschotteten privaten Räumen innerhalb des Baugebietes zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf eine Höhe von 1,3 m über Oberkante des Geländes beschränkt. Es soll ein offener und durchgrünter Charakter vorherrschen.

Zudem wurde, mit Ausnahme zum öffentlichen Straßenraum, die Ausbildung von Sockeln im Baugebiet ausgeschlossen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu bewahren.

7.6 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenbefestigung ist auf dem gesamten Grundstück auf ein Mindestmaß zu beschränken. Daher sind u.a. für Stellplätze wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, fugenreiches Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä. zu verwenden. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung und Erhaltung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen. Aus diesem Grund ist das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser (auch von Dach- und Belagsflächen) auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen ist. Die Gemeinde wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes voraussichtlich Zisternen vorsehen, wodurch eine gedrosselte Abgabe an das Kanalnetz ermöglicht wäre.

7.7 Bodenschutz und Grünordnung

Auf die Ausführungen unter Pkt. 6 zum Thema Grünordnung wird verwiesen.

7.8 Geländeänderungen

Insbesondere bei Baumaßnahmen ist das Schutzgut Boden stark betroffen. Aus diesem Grund ist das Gelände in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Veränderungen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies dient dazu, dass keine Eingrabungen in den Hang stattfinden. Des Weiteren werden große Geländesprünge, die evtl. mit Stützmauern befestigt werden müssten, zu Nachbargrundstücken durch die Festsetzung von Böschungen unterbunden.

7.9 Immissionsschutz

Nordwestlich auf der Flurstücks Nummer 26 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Es handelt sich hierbei um einen verzeichneten Landwirt mit einer Betriebsnummer, über dessen genehmigte Tierhaltungen den betreffenden Behörden (AELF, Landratsamt) nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen vorliegen.

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind durch die Planung allerdings nicht zu erwarten. Das (ehemalige) Stallgebäude liegt in über 40 m Entfernung zur nächstmöglichen Wohnbebauung. Zudem wird mit dem Bebauungsplan, auch im Bereich des einfachen Bebauungsplanes, keine heranrückende Wohnbebauung ermöglicht.

8. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Marktgemeinde Dinkelscherben liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich

ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom kann dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen werden.

9. UMWELTBELANGE

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind von der Planung nicht berührt oder betroffen. Das im Plangebiet vorhandene Biotop wird durch die Festsetzung einer Grünfläche gesichert. Für die im Plangebiet stehenden Gehölze ist § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG beachtlich, wonach es verboten ist, diese in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden

Aufgrund der Gegebenheiten (landwirtschaftliche Nutzfläche) vor Ort ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden.

Es wird auf den § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen:

„Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

Vor Baubeginn sollte geklärt werden wo der Boden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, sinnvoll weiterverwendet werden kann.

10. VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung (einschl. Löschwasser) und Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet. Die Trinkwasserversorgung wird durch die Marktgemeinde in ausreichendem Umfang sichergestellt. Die Abwasserentsorgung ist im Mischsystem vorgesehen. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

10.2 Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der

Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern.

Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass Stellplatzflächen in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen sind. Eine weitere sinnvolle Möglichkeit stellt die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen und die Nutzung als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) dar. Die Gemeinde sieht den Einbau von Zisternen vor.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen und wenig befahrenen Stellplatz- und Garagenzufahrten) muss im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Dies trifft insb. für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, die in dem allgemeinen Wohngebiet allerdings nicht zu erwarten sind.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung- NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Der Fachbereich Wasserrecht des Landkreises und das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth weisen darauf hin, dass wild abfließendes Wasser (Hangoberflächenwasser) durch die Bebauung oder sonstige Maßnahmen in seinem Lauf nicht so verändert werden darf, dass belästigende Nachteile für tiefer oder höher liegende Grundstücke damit verbunden sind (§ 37 WHG). Etwaige Geländeänderungen sind so vorzunehmen bzw. die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass dieses Wasser schadlos abgeführt wird. Das gesammelte Niederschlagswasser aus dem Baugebiet soll gedrosselt einem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt werden; diesbezüglich wird auf den Vollzug der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 13.08.2003 Az. 52.15-6323/02 V 116 hingewiesen, wonach der Einleiter eigenverantwortlich etwaige Änderungsanträge zu stellen hat.

10.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die LEW. Aus ortsgestalterischen Gründen sind, vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen, keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

10.4 Erdgas

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist evtl. durch Erweiterungen des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

10.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg und wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Die Bewohner der geplanten Grundstücke die über eine Stichstraße erschlossen werden, haben ihre Mülltonnen am Entsorgungstag an der nächstgelegenen Haupteerschließungsstraße zur Entsorgung bereitzustellen.

Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

Die Versorgungsträger werden am Verfahren beteiligt und gebeten Hinweise zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes mitzuteilen.

10.6 Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

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

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

10.7 Erschließungsbeitragsrecht

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde von Seiten des Landkreises Augsburg auf eine mögliche Erschließungsbeitragspflicht für bereits bebaute Grundstücke hingewiesen. Der Entwurf wurde daraufhin angepasst, so dass keine Erschließungsbeitragspflicht für die Flurnummern 59, 192/3, 199/9, 199/12 und 199/10 entsteht.

10.8 Telekommunikation

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.

11. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	1,87 ha	100 %
1. Baufläche		
Allgemeines Wohngebiet	1,09 ha	58 %
Einfacher B-Plan (§30 Abs 3 Bau GB)	0,24 ha	13 %
2. Verkehrsfläche		
Erschließungsstraße	0,23 ha	12 %
3. Grünflächen		
Biotop	0,07 ha	4 %
Öffentliche Grünfläche	0,19 ha	10 %
Private Grünfläche	0,05 ha	3 %