

Gemeinde Breienthal

Landkreis Günzburg
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

"Grasiger Weg"

OT Nattenhausen

Teil C - Begründung

Fassung 31.10.2016

Verfasser:

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen



Dammstraße 1 • 86424 Dinkelscherben
Tel: (08292) 96054-0 • Fax: (08292) 96054-9



Inhaltsverzeichnis

- 1. Veranlassung**
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Baugrund, Verfügbarkeit der Flächen**
- 4. Städtebauliche Zielsetzung, geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung**
- 5. Erschließung, Versorgung, Entsorgung**
- 6. Grünordnung**
- 7. Immissionsschutz**
- 8. Bodendenkmalschutz**
- 9. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 10. Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Anlagen:

1. Umweltbericht vom 31.10.2016, Dipl. Ing. (FH) Landespflege H. Marz, Holzara



1. Veranlassung

Im OT Nattenhausen der Gemeinde Breienthal besteht aktuell eine zunehmende Nachfrage ortsansässiger Bürger nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde verfügt jedoch über keine eigenen baureifen Grundstücke mehr zur Befriedigung der Nachfrage. Die im bebauten Ortsbereich noch vorhandenen einzelnen freien und erschlossenen Flächen befinden sich in Privateigentum und stehen nicht zur Verfügung. Damit ist eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung im Sinne einer verstärkten Innenentwicklung nicht möglich.

Um der bestehenden Nachfrage und damit der Eigenentwicklung des Ortsteiles gerecht werden zu können, ist die Neuerschließung von Bauland erforderlich. Mit dem Erwerb des überwiegenden Teils der Grundstücke östlich der bestehenden Bebauung am Grasigen Weg, Gemarkung Nattenhausen, konnten durch die Gemeinde die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die vorliegend überplante Fläche ist im Wesentlichen im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen. Sie schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung im Grasigen Weg an.

Nach Untersuchung verschiedener Erschließungsvarianten für die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche beschloss der Gemeinderat in der Sitzung am 07.12.2015 vorliegende Variante als wirtschaftlichste Lösung, mit noch zukünftigem Entwicklungspotential nach Norden, weiterzuverfolgen und einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan ist deshalb grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

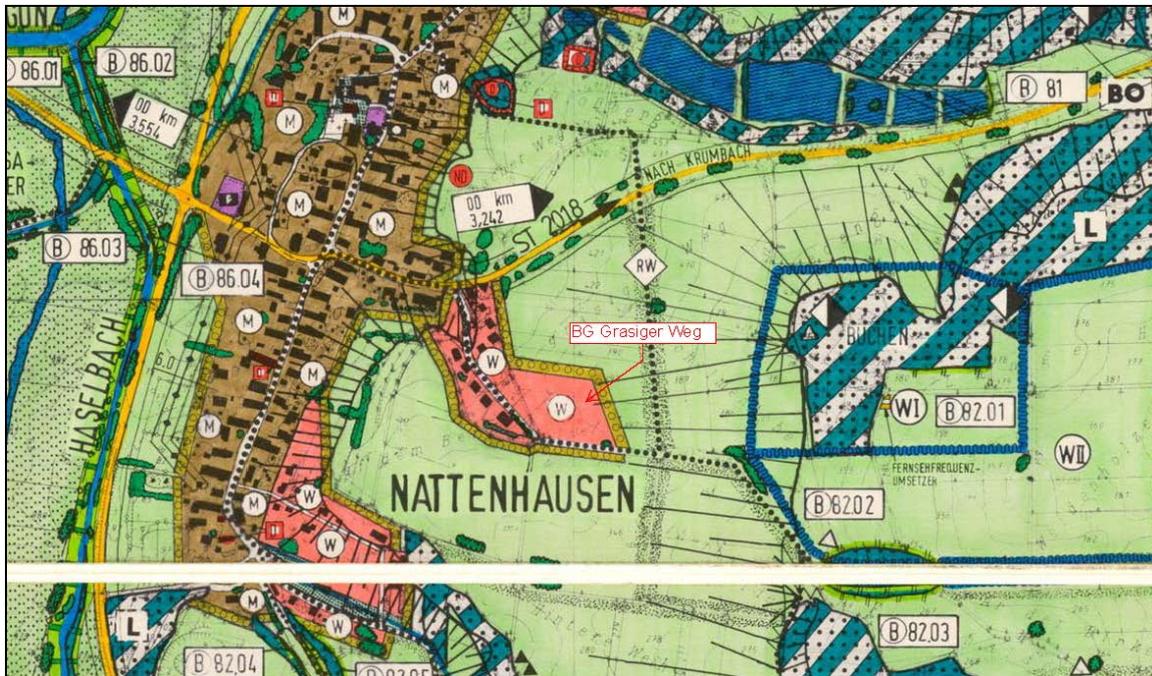


Bild 1: Auszug rechtswirksamer FNP

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes, Baugrund, Verfügbarkeit der Flächen

3.1 Lage

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche auf der Hochfläche in Verlängerung des Grasigen Weg, im Osten von Nattenhausen (s. Bild 1 u. 2).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthalten ist neben dem Neubaubereich auf der Hochfläche die Zufahrt zum Baugebiet über den Grasigen Weg, der bisher nur provisorisch ausgebaut ist, sowie der Ausbau des nach Westen vom Grasigen Weg abzweigenden Feldweges, Fl. Nr. 338, der ebenfalls hier noch angrenzende bestehende Bebauung erschließt.

Rund 50 m bis 110 m östlich des Plangebietes liegt ein Wasserschutzgebiet der Gemeinde. In den unmittelbar angrenzenden Bereichen ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Ca. 28 m südwestlich der Baugrenze des Teilgebietes WA 3 befindet sich ein Fahrsilo. Mit zeitweisen Geruchs-, Lärm- oder Staubemissionen im Baugebiet ist durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung und das Fahrsilo zu rechnen. Entsprechend der Außenlage des Gebietes im ländlich strukturierten Raum, sind diese Emissionen zu dulden.



Mit Ausnahme der Fl. Nr. 394 und 397 sind alle im Bebauungsplan enthaltenen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde oder öffentliche Straßen – u. Wegegrundstücke. Für die beiden noch in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke Fl. Nr. 394 u. 397 besteht nach ersten Gesprächen Verkaufsbereitschaft.

Mittelfristig, bei weiterem Baulandbedarf, ist durch die Gemeinde angedacht das Baugebiet in Verbindung mit einer Flächennutzungsplanänderung nach Norden weiter zu entwickeln.

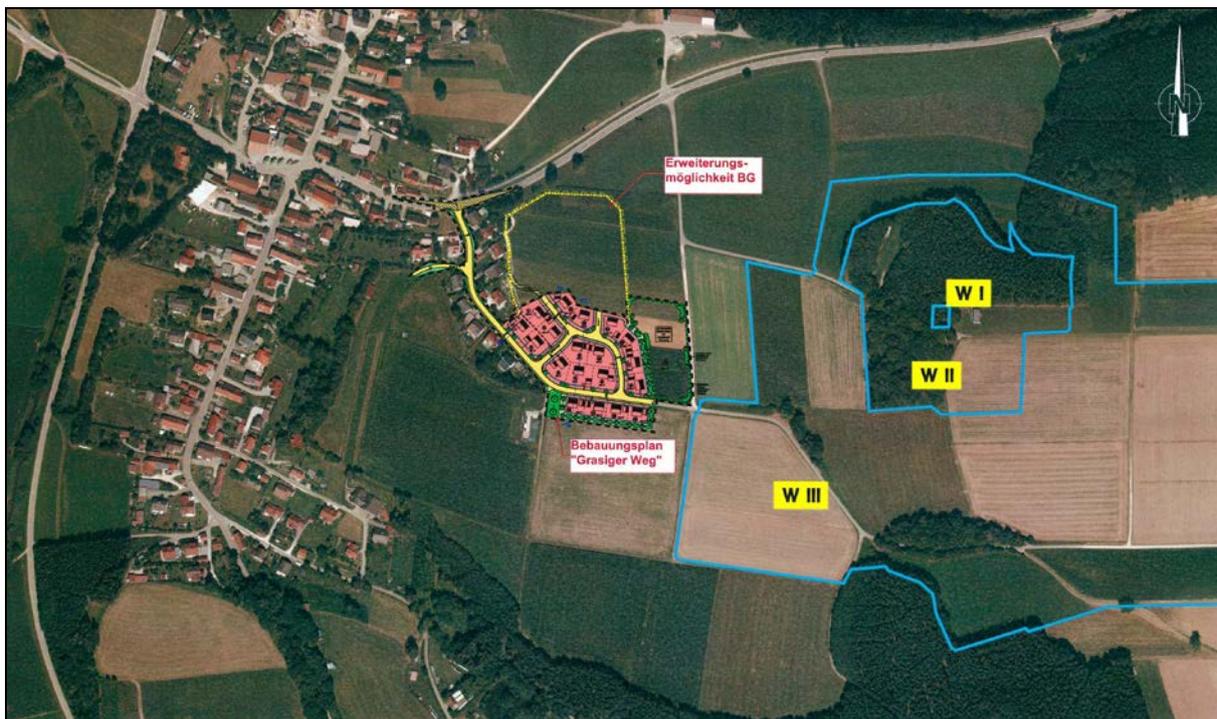


Bild 2: Lage des Plangebietes im Landschaftsraum, mögliche Erweiterungsrichtung

3.2 Größe u. Beschaffenheit

Die Größe des Plangebietes, ohne Ausgleichsfläche, beträgt rd. 1,93 ha. Die im Osten ausgewiesene Ausgleichsfläche umfasst zusätzlich rd. 0,58 ha. Überschüssige, für das vorliegend geplante Baugebiet nicht erforderliche Ausgleichsflächen werden dem Ökokonto der Gemeinde zugeschlagen.

Die Flächen innerhalb des Baugebietes teilen sich auf in rd. 1,20 ha Bauflächen, ca. 0,478 ha Verkehrsfläche, inkl. Sichtdreiecke, ca. 0,100 ha Verkehrsgrün und öffentliches Grün sowie rd. 0,150 ha private Ortsrandeingrünung. Auf den Ausbau des bestehenden und bereits asphaltierten Grasigen Weg entfallen hierbei 2.964 m² und auf die Befestigung des vorhandenen gekiesten Anliegerweges Fl. Nr. 338 rd. 308 m². Der Anteil der überplanten derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt rd. 1.478 m².



Die Parzellen 1 und 2 im Teilgebiet WA 1 befinden sich in relativ steiler, nach Südwesten ausgerichteter, Böschungslage unterhalb eines bestehenden Feldweges (Fl. Nr. 393), der in diesem Bereich aufgelassen wird. Für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird der Feldweg nicht mehr benötigt. Die Bewirtschaftung der angrenzenden Feldflur ist zukünftig über den Feldweg Fl. Nr. 388 vorzunehmen. Der verbleibende Restweg Fl. Nr. 393, der auch als Zufahrt zu der weiter nördlich liegenden Trafostation dient, wird als geschotterter Weg an die Planstraße A angebunden. Die westlich des Feldweges Fl. Nr. 393 liegenden bereits bebauten Grundstücke sind von Westen über den Grasigen Weg erschlossen.

Der Hauptanteil des Baugebietes liegt in einer idealen, leichten Südwesthanglage, mit einer mittleren Hangneigung zwischen rd. 3% bis 7%.

3.3 Baugrund

Im Plangebiet wurde anhand von 4 Baggerschürfen sowie ergänzenden Kleinrammbohrungen und Sondierungen eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Schürfe im östlichen Planungsbereich ergaben bis in ca. 2,50 m bis 3,50 m Tiefe gering tragfähige, schluffig lehmige, wasserempfindliche Deckschichten. Unter den Deckschichten standen bis zur Endteufe von ca. 4,50 m tragfähige, zur Aufnahme von Bauwerkslasten geeignete quartäre Kiese an. Es handelte sich hierbei um überwiegend sandige, schwach schluffige bis schluffige und teils auch schwach steinige Kiese, im Übergangsbereich zu den Deckschichten auch stärker verlehmt. Die quartären Kiese wiesen Durchlässigkeiten von ca. 6×10^{-5} m/s bis 4×10^{-4} m/s auf und wären damit grundsätzlich sickertfähig.

Der im Hangbereich im Westen erstellte Schurf zeigte bereits nach Oberbodenabtrag in ca. 0,40 m Tiefe die tragfähigen quartären Kiese auf, z. T. noch etwas stärker schluffig, ab ca. 1,20 m Tiefe überwiegend sandig. Die weichen Deckschichten beschränkten sich auf die Oberbodendicke.

Im Bereich des stärker abfallenden Geländes westlich der Straße B ist durchweg mit dem Auftreten von Schicht- und Sickerwasser zu rechnen. Ebenso kann das Vorkommen von Schicht- und Sickerwasser auch im östlichen Bereich des Baugebietes nicht ausgeschlossen werden. D. h. Keller sollten gegen drückendes Wasser abgedichtet ausgeführt werden. Grundwasserhorizonte wurden in den Bauflächen nicht aufgeschlossen.

Während im Westen in den Hangbereichen mit der Kellersohle i. d. R. die tragfähigen quartären Kiese erreicht werden, ist im Osten im Bereich der 2,50 m bis 3,50 m mächtigen weichen Deckschichten mit etwas erhöhtem Gründungsaufwand bei der Bebauung zu rechnen.

Der vorhandene Asphaltoberbau im Grasigen Weg wurde mit Dicken zwischen 6,5 cm bis knapp 8,0 cm festgestellt. Teerhaltige Bestandteile konnten in den punktuellen Aufschlüssen nicht nachgewiesen werden. D. h. der Ausbauasphalt kann der Wiederverwertung in einer Heißmischanlage zugeführt werden.



Für die Straßenerschließung wird voraussichtlich eine Bodenverbesserung oder ein Bodenaustausch im Bereich der Deckschichten erforderlich. Hierfür kann die im bestehenden Grasigen Weg vorhandene, überwiegend nicht frostsichere, Kiestragschicht wiederverwendet werden.

Die im Osten angetroffenen Deckschichten sind für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet. Sickeranlagen im östlichen Bereich müssten demzufolge ausreichend tief bis in die quartären Kiese gegründet werden. D. h. in der Regel Schachtversickerung, ca. 3 m – 4 m tief. Bei noch stärker verlehmtten Sohlen von Sickeranlagen ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Auf Grund der wechselnden Verhältnisse ist die Sickerfähigkeit im Einzelfall bei jedem Grundstück vorher zu prüfen.

Im westlichen Hangbereich ist, auf Grund der starken Hangneigung und der ausgeprägten Tendenz von Schichtwasserbildung, eine Versickerung ohne die Gefahr einer Belastung der Unterlieger nicht möglich.

Auf Grund dieser erkundeten, nur bedingt zur Versickerung von Oberflächenwasser geeigneten Verhältnisse, wurde im BP auf die generelle Festsetzung Oberflächenwasser zu versickern, verzichtet. Die Entwässerung erfolgt im Regelfall im Trennsystem. Andere Lösungen bleiben der erschließungstechnischen Fachplanung vorbehalten.

Eine erste abfalltechnische Beurteilung der aufgeschlossenen Böden ergab keine wesentlichen Auffälligkeiten. Anfallender Aushub dürfte i. d. R. als Z0-Material eingestuft werden können, im Einzelfall evtl. auch Z1.1 auf Grund lokaler geogener Belastungen.

3.4 Verfügbarkeit

Die Plangebietsfläche wird bzw. wurde durch die Gemeinde erworben und steht für eine Bebauung zur Verfügung. Mit dem Erwerb der Flächen durch die Gemeinde ist eine gezielte, am Bedarf der einheimischen Bevölkerung orientierte Vermarktung und Bebauung der Grundstücke gewährleistet. Durch Vereinbarung einer Bauverpflichtung beim Grundstücksverkauf durch die Gemeinde wird die zeitnahe Realisierung gesichert und die Entwicklung von Baulücken vermieden.

4. Städtebauliche Zielsetzung, geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen, Bauliche Nutzung

Das Baugebiet liegt in leicht exponierter, aus südlicher bis südwestlicher Blickrichtung in der Fernwirkung gut einsehbarer Hanglage. Städtebauliche Zielsetzung ist, durch eine lockere Bebauung, angelehnt an das bestehende dörfliche Ortsbild, eine gute Einbindung in das Landschaftsbild zu erzielen. Dementsprechend wurden z. T. auch enger gefasste Regelungen zur baulichen Gestaltung, wie z. B. Dachform, Dacheindeckung usw., gewählt sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen als Durchgrünungselemente getroffen.



Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen und enthält 19 mittelgroße Baugrundstücke, mit Größen zwischen ca. 600 m² bis ca. 800 m². Dies entspricht der im ländlichen Raum bevorzugt nachgefragten Größe.

Im Plangebiet zugelassen sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (z. B. Hotel Garni, Frühstückspensionen usw.). In der Region herrscht eine kontinuierliche Nachfrage nach Zimmer. Z. B. Wochentags für Monteure in den mittelständischen Betrieben im angrenzenden Raum Krumbach und an den Wochenenden in Verbindung mit dem guten Freizeitangebot in der Region, wie z. B. Legoland in Günzburg, dem benachbarten Oberrieder Weiher und dem gut ausgebauten Radwanderwegenetz.

Zielsetzung ist vorrangig die Deckung des Wohnbedarfes im Ortsteil. Gleichzeitig sollen aber auch Möglichkeiten zur Strukturstärkung offen gehalten werden z. B. durch Standortsicherung für kleinere Handwerksbetriebe oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In den mehr innenliegenden Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind, auch im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauches, Einzel- u. Doppelhäuser zugelassen. In den Außenbereichen im Übergang zur offenen Landschaft wurde nur eine lockere Einzelhausbebauung vorgesehen.

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch die Angabe von Baugrenzen geregelt.

Die max. zulässige Grundflächenzahl wurde im Sinne einer aufgelockerten Bebauung mit 0,35 festgesetzt und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse mit II. Im Bereich der steilen Böschungslage der Parzellen 1 und 2 im WA 1 wurde auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet und eine max. Traufhöhe bezogen auf die Rohfußbodenhöhe Kellergeschoss festgesetzt, da hier mit einem weitgehenden Freilegen des Kellergeschosses im Zuge der Hangbebauung zu rechnen ist.

Eine beispielhafte Gebädestaffellung wurde in den zur Bebauungsplanzeichnung erstellten Schnitten A-A und D-D in Ziff. III, Sonstige Hinweise, dargestellt.

Auf die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung entlang dem nördlichen Rand des Baugebietes wurde im Hinblick auf die angedachte künftige Weiterentwicklung des Gebietes in Richtung Norden verzichtet.

4.2 Höhenentwicklung

Die max. zul. bauliche Gesamthöhe (= OK First) des Hauptbaukörpers wurde auf 8,75 m begrenzt, bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe des jeweiligen Baukörpers. In Verbindung mit der Bandbreite der zulässigen Dachneigung zwischen 20° und 45° erlaubt dies eine Bebauung sowohl mit klassischem Satteldach, mit dem zweiten Vollgeschoss im Dachgeschoss, als auch in dem sehr häufig nachgefragten "Toscana-Haus-Stil".



Flachdächer, Pultdächer und Tonnendächer wurden als untypische Formen eines noch dörflich orientierten Baustiles für die Hauptbaukörper ausgeschlossen. Bei Garagen und Nebengebäude sowie Carports sind Flach- und Pultdächer als heute gängige Bauform und handelsübliche Standardelemente zugelassen. Generell nicht erwünscht sind Tonnendächer.

In der steilen Hanglage des WA 1 wurde durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 6,75 m, bezogen auf die Rohfußbodenhöhe des Kellergeschosses, der Möglichkeit Rechnung getragen auch das Kellergeschoss zur Wohnnutzung weitgehend freizulegen, z. B. als Einliegerwohnung und gleichzeitig aber die gesamte bauliche Höhenentwicklung entsprechend der bereits vorhandenen benachbarten Bebauung zu begrenzen.

Die max. zul. Höhe der Erdgeschossrohfußbodendecke über dem tieferliegenden talseitig vorhandenen Gelände wurde hierbei auf 2,50 m beschränkt.

In den übrigen Teilgebieten wurde die Höhenentwicklung durch Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe über Oberkante (OK) natürlich vorhandenem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße mit i. M. ca. 0,50 m – 0,80 m begrenzt. Damit wird eine gute Anpassung der künftigen Bebauung an das vorhandene Gelände erzielt.

5. Erschließung, Versorgung, Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über den vorhandenen Grasigen Weg, der als Ringstraßenlösung weitergeführt wird, erschlossen. Die Ringstraßenlösung bildet ein wirtschaftliches und versorgungstechnisch optimales Erschließungssystem. Es ermöglicht über die Verbindungsstraße B auf kurzem Wege in Richtung Ortsmitte zu gelangen. Mit einer Längsneigung zwischen 7,5 % bis knapp 12% wird die Straße B auf Grund der vorhandenen topographischen Verhältnisse teilweise relativ steil. Mit dem südöstlichen Anschluss der Str. A an den Grasigen Weg kann das Baugebiet aber auch bei winterlichen Straßenverhältnissen mit moderaten Steigungen von ca. 3 % - 4 % gut angefahren werden.

In das Verkehrserschließungssystem mit einbezogen wurde die Möglichkeit der Fortführung bei einer Weiterentwicklung des Baugebietes nach Norden.

Der Anschluss des Grasigen Weges an die Staatstraße 2018 erfolgt mit verkehrsgerechten Eckausrundungen. Änderungen in der St 2018 gegenüber dem heutigen Bestand sind nicht vorgesehen. Die notwendigen Sichtweiten im Einmündungspunkt, von L = 70 m, ausgehend von v = 50 km/h, sind vorhanden.

Für den Grasige Weg wurde als Haupteerschließungsachse mit Sammelfunktion ein Querschnitt von 7,0 m, bestehend aus 5,50 m Fahrbahn + 1,50 m Gehweg vorgesehen. Derselbe Querschnitt wurde zum Schutz des Fußgängerverkehrs für die die z. T. relativ steile Straße B gewählt.



Die Straßen A u. C sind als Mischverkehrsfläche ohne Gehweg mit einem Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m vorgesehen. Der Stichweg D im Westen, zur Erschließung des Grundstückes Fl. Nr. 333, erhält entsprechend den durch den Bestand vorgegebenen Platzverhältnissen eine befestigte Querschnittsbreite von 3,75 m. Die angrenzenden als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen sollten befahrbar als Ausweichflächen mit Schotterrasen befestigt werden.

Durch die geplante Bebauung wird der vorhandene Feldweg Fl. Nr. 393 im südlichen Bereich abgeschnitten. Die vorgesehene künftige Wirtschaftswegerschließung ist vorstehend in Ziff. 3.2 beschrieben.

5.2 Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Erschließung des Baugebietes mit Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikations- und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist über den Grasigen Weg vom bestehenden Ortsnetz aus gesichert. Die Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig bzgl. des künftigen Netzausbaues zu beteiligen.

Bestehende Entwässerung

Die Entwässerung im bereits angebauten Teil des Grasigen Weg erfolgt derzeit im Mischsystem (MW-Kanal DN 300). Parallel zum Mischwasserkanal verläuft nach den vorliegenden Unterlagen ein Regenwasserkanal DN 500 der das gesamte Hangwasser aus dem heute noch unbebauten Bereich aufnimmt und vermutlich zur Günz ableitet.

Geplante Entwässerung

Für das Neubaugebiet ist nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung die Entwässerung im Trennsystem geplant. Zustand und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle müssen hierzu rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsplanung noch geprüft werden. Insbesondere zu prüfen ist die Leistungsfähigkeit des im Ortsbereich weiterführenden Regenwasserkanales. Ggfls. müssen im Rahmen der Erschließungsplanung geeignete Regenwasserrückhaltesysteme, wie z. B. Retentionszisternen o. ä. vorgesehen werden.

Derzeit erfolgt die Oberflächenentwässerung des gesamten künftigen Baugebietes über einen vorhandenen Regenwasserkanal, bzw. im noch nicht angebauten Bereich im Südosten über einen an den Regenwasserkanal angeschlossenen offenen Graben östlich des Grasigen Weg. Der Graben wird im Rahmen der Bebauung der Parzellen 16 bis 19 künftig verrohrt.

Sickermöglichkeiten sind im Baugebiet nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung nur begrenzt vorhanden.



Im Rahmen der Erschließungsplanung sollte zum Schutz vor Hangwasser geprüft werden ob das von Osten auf das Baugebiet zuströmende Oberflächenwasser über eine am Westrand der Ausgleichsfläche anzulegende flache Mulde oder Aufwallung nach Süden zu dem bestehenden Graben am Ostrand des Grasigen Weg abgeleitet werden kann.

Auf die Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung in den ergänzenden Hinweisen zur Satzung wird verwiesen.

Wasserversorgung, Brandschutz

Die Wasserversorgung erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Wasserleitung im Grasigen Weg. Entsprechend dem geplanten Straßen- u. Wegenetz kann hierbei ein Ringsystem mit hoher Versorgungssicherheit aufgebaut werden.

Die grundsätzliche Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist mit dem Anschluss an das kommunale Wasserversorgungsnetz gewährleistet. 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.

Löschwasserhydranten sind i. d. R. als Unterflurhydranten im Abstand von ca. 140 m anzuordnen. Die Notwendigkeit eines Überflurhydranten und allgemein die Anordnung der Löschwasserhydranten ist zur Erschließungsplanung mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Das DVGW-Arbeitsblatt W 331 ist zu beachten.

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

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des in Nattenhausen vorhandenen Versorgungsnetzes der LEW.

Straßenbeleuchtung

Maste der Straßenbeleuchtung sollen in der Hinterkante Gehweg bzw. Fahrbahnrandeinfassung oder dem dahinterliegenden Privatgrund errichtet werden um den geplanten Querschnitt nicht einzuengen.

Gasversorgung

Gasversorgung ist im weiteren Umfeld des Baugebietes gemäß digitaler Planauskunft nicht vorhanden. Der zuständige Gasversorger wird im Bebauungsplanverfahren zur Information über das Erschließungsvorhaben beteiligt.



Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom. Frühzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten sollte auch die Frage der Breitbandverkabelung bzw. alternativer Lösungen für die Bereitstellung eines schnellen und leistungsfähigen Internetanschlusses geklärt werden. Die notwendigen Verbindungs-/Anschlussleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Schalt- u. Verteilerkästen

Notwendige Schalt- und Verteilerkästen für Strom und Telekommunikation sind außerhalb der Straßen- und Gehwegflächen, ggfls. auf Privatgrund mindestens 0,30 m von der Fahrbahn- bzw. Gehweghinterkante zurückgesetzt herzustellen.

6.2.3 Sonstige Leitungen und Anlagen

Bezüglich sonstiger Anlagen und Leitungen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

6. Grünordnung

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

Es liegt am Talübergang zu einer exponierten Hochfläche (Hochterrasse) und grenzt an das örtliche Feldweg- und Erschließungsstraßensystem an. Im landschaftlichen Umgriff schließen landwirtschaftliche Flächen nach Norden, Süden und Osten an. Nach Westen fällt das Gelände um mehrere Höhenmeter zum bestehenden Siedlungsrand ab.

Zur Einbindung der Baukörper und Freiflächen wird eine wirksame Eingrünung zum offenen Naturraum und Talraum von Westen über den Norden bis nach Osten notwendig. Es werden neben Bäumen auch Strauchhecken vorgesehen, um einen funktionierenden Sichtschutz mit Wirkung in den Landschaftsraum zu erreichen. Zur Minimierung der Fernwirkung vor allem nach Westen in den Talraum, werden Hochstammbäume in den privaten Grünflächen lagemäßig festgesetzt.

Im Südwesten grenzt eine mit Bäumen begrünte Hangkante das Gebiet wirksam ein. Nach Westen und Nordwesten zur bestehenden Wohnbebauung, wirken begrünte Gartenflächen und die Baukörper der Wohnbebauung, als optische Abschirmung.

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf einer Hochterrasse etwa 30 m über dem Talboden der Günz; ein weiterer kontinuierlicher Anstieg des Geländes erfolgt nach Osten (ca. 30 HM). Vor dem Hintergrund der stetig ansteigenden Hangfläche wird die Fernwirkung der Gebäude abgemildert.

Die grünordnerischen Regelungen dienen vor allem der optischen Einbindung in einer maßstabgerechten Relation zu den Baukörpern der Wohnhäuser in die freie Landschaft und einer guten Anbindung an die vorhandenen Grünstrukturen im Westen und Südwesten. Nach



Süden und Osten wird eine dichte Bepflanzung die Einbindung in den Landschaftsraum herstellen.

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

Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht erstellt, der der Begründung als selbständige Anlage beigefügt ist.

Der Ausgleichsbedarf beträgt gemäß Bilanzierung im Umweltbericht 0,632 ha. Der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft zur Umsetzung des Vorhabens, wird über die in der Planzeichnung dargestellten Ausgleichsflächen, Teilflächen Fl. Nr. 391 und 392 mit einem Anteil von rd. 0,581 ha erbracht und im Rahmen der aktuell zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau des Geh- und Radweges zum Oberrieder Weiher auf den Fl. Nr. 130 und 131, Gemarkung Breienthal, mit dem noch fehlenden Anteil von rd. 510 m² (s. Ziff. 9.4 der Satzung).

7. Immissionsschutz

Immissionsschutzfachliche Belange werden durch das Vorhaben, abgesehen von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fahrsilo im Südwesten, nicht berührt. Der Abstand der durch Baugrenzen geregelten, möglichen nächstliegenden Wohnbebauung (Parzelle 16) zum benachbarten Fahrsilo, beträgt rd. 28 m. D. h. der immissionsschutzfachlich notwendige Mindestabstand zum Fahrsilo, von 25 m, wird eingehalten.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung kommen. Mit der in der Region allgemein üblichen Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeit im Nebenerwerb sind hiervon auch die Abendstunden und Wochenenden betroffen. Saisonbedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Emissionen sind als ortsüblich zu dulden.

8. Bodendenkmalschutz

Südwestlich des Plangebietes in den Fl. Nr. 341 und 342 liegt das Bodendenkmal, Inv. Nr. D-7-7727-0047, "Siedlung des Neolithikums und der Bronze- oder Urnenfelderzeit". Es ist zu vermuten, dass sich das Bodendenkmal bis in das Planungsgebiet erstreckt. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.



© Bayer. Landesamt für Denkmalpflege; Quelle: Denkmalatlas
Denkmalnummer: D-7-7727-0047

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese denkmalrechtliche Erlaubnis ist vor Beginn der Bautätigkeit im Plangebiet bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Günzburg) zu beantragen.

Zur Feststellung der Denkmaleigenschaften ist eine entsprechende Voruntersuchung (Erkundungsschürfe) durchzuführen. Zur Durchführung der Voruntersuchung leistet das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege fachliche Hilfestellung. Seitens der Gemeinde ist hierzu mit dem Amt frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

Vor Abschluss der Untersuchungen kann i. d. R. keine Baufreigabe erfolgen.



9. Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Nattenhausen:

Gesamtfläche: Fl. Nr. 392, 392/1, 392/2, 397, 338.

Teilflächen: Fl. Nr. 391, 393, 347, 403 (Grasiger Weg), 452/1 (St 2018), 65/1 (St 2018), 16/5 (Gehweg St 2018).

10. Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

10.1 Planungsstatistik

- ♦ **Bruttobaufläche (= Gesamtfläche Plangebiet, ohne 1,929 ha = 100,0% Ausgleichsfläche)**

-
- ♦ Nettobaufläche (= Gesamtfläche aller bebaubaren Grundstücke, 1,201 ha = 62,3 % ohne Eingrünung)
 - ♦ Verkehrsfläche inkl. Sichtdreiecke 0,478 ha = 24,8 %
 - ♦ Private Grünflächen, Ortsrandeingrünung 0,150 ha = 7,8 %
 - ♦ Verkehrsgrün + öffentl. Grün 0,100 ha = 5,1 %

Summe	1,929 ha = 100%
--------------	------------------------

Die im BP ausgewiesene Ausgleichsfläche umfasst zusätzlich rd. 0,581 ha. Damit ergibt sich die Gesamtgröße des Geltungsbereiches zu:

Geltungsbereich: Bruttobaufläche 1,929 ha + Ausgleichsfläche 0,581 ha = 2,510 ha



10.2 Träger öffentlicher Belange:

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Günzburg mit Sachgebieten
2. Regierung von Schwaben
3. Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung (ADBV), 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 e. V., Kreisgruppe Günzburg
11. Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
12. Landesbund für Vogelschutz
13. Kreisheimatpfleger, H. Stephan Uano
14. LEW Verteilnetz GmbH
15. Deutsche Telekom Technik GmbH
16. Schwaben Netz GmbH
17. Abwasserverband Unteres Günztal, Ichenhausen
18. Stadt Krumbach
19. Gemeinde Ebershausen
20. Gemeinde Deisenhausen
21. Gemeinde Kettershhausen

Gemeinde Breienthal, den 31.10.2016

.....
(Gabriele Wohlhöfler, 1. Bürgermeisterin)