

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

**„Lauseler Grund III“,
Ortsteil Unterbleichen**

Gemeinde Deisenhausen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Aufstellungsbeschluss	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.2	Planungsalternativen	6
2.3	Lage	6
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	6
2.4.1	Landesplanung	6
2.4.2	Regionalplanung	7
2.5	Verbindliche Bauleitplanung	7
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Bestand innerhalb und außerhalb	8
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	9
4.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	10
4.5	Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke	10
5	Verkehrerschließung	10
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Immissionsschutz	12
7.1	Straßenverkehrslärm	12
7.2	Sportlärm	12
7.3	Landwirtschaftliche Immissionen	14
8	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	14
9	Versickerung von Niederschlagswasser	14
10	Bodendenkmalpflege, Altlasten	15

11	Brandschutz	16
12	Artenschutz	16
13	Grünordnung/Naturschutz	16
14	Umweltbericht	17
15	Eigentumsverhältnisse	17
16	Planungsstatistik	17
17	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	18
18	Anlagen	18
19	Bestandteile des Bebauungsplanes	18
20	Verfasser	19

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlage

Die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 13. Mai 2017 mit nochmaliger Änderung vom 20. Juli 2017) ermöglicht den Städten und Gemeinden durch einen neuen § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren. Gemeinden können befristet bis zum 31. Dezember 2019 für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vorliegenden Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat in seiner Sitzung vom 21. Juni 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lauseler Grund III" beschlossen und am 10. August 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 21. Juni 2018 beschloss der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Lauseler Grund III“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 10. August 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20. August 2018 bis 21. September 2018 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus. Die Bebauungsplanunterlagen wurden zudem in das Internet eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. August 2018 bis 21. September 2018 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat am 18. Oktober 2018 den Bebauungsplan „Lauseler Grund III“ als Satzung beschlossen.

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Deisenhausen sieht sich hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. So sind bereits für das vorgesehene Plangebiet bei der Gemeinde seit Bekanntwerden der Bebauungsplanaufstellung 2 Bauplatzreservierungen vorhanden.

In der Gemeinde Deisenhausen sind im Innenbereich mehrere Baulücken festzustellen. Die freien Baugrundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde Deisenhausen und die bisherigen Bemühungen der Gemeinde, die Eigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf zu bewegen, blieben erfolglos. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbarer Zeit nicht gegeben ist. Aufgrund einer Bauverpflichtung im Rahmen der Kaufverträge seitens der Gemeinde ist eine zeitnahe Realisierung des geplanten Baugebietes gewährleistet.

Die Gemeinde Deisenhausen hat sich aufgrund der bereits bestehenden Erschließungsansätze und der bestehenden Flächenverfügbarkeit für das gegenständliche Bebauungsplangebiet im Anschluss an den bestehenden Ortsbereich im Osten von Unterbleichen entschieden. Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen, seitens der Gemeinde nicht bereit gestellt werden.

Seitens der Gemeinde werden bei Anfragen nach Baugrundstücken explizit auf bestehende Leerstände oder unbebaute Grundstücke innerorts aufmerksam gemacht und wenn gewünscht, ein erster Kontakt zu den Eigentümern ermöglicht. Die Gemeinde Deisenhausen orientiert sich selbstverständlich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich. Gegenläufige Eigentümerinteressen verhindern jedoch eine gemeindlich initiierte Nutzung dieser potenziellen Innenentwicklungsmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang ist die faktische Größe der einzelnen Grundstücke mit Innenentwicklungspotenzial unerheblich. Leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und eventuelle Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung decken oft nicht die Nachfrageanforderungen und den Bedarf der Bauwilligen vor Ort. In dieser Hinsicht ist ein langjähriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung erforderlich, den die Gemeinde Deisenhausen in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten anregt. In diesem Sinne hat die Gemeinde Deisenhausen bereits durch einen Bebauungsplan in Oberbleichen (Abbruch der Hofstellen an der Lindenstraße) und einer Einbeziehungssatzung am südöstlichen Ortsrand von Deisenhausen (inkl. Gebäudeabbruch) 8 Bauplätze innerorts geschaffen.

Wesentliches kommunales Ziel ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereit hält. Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfrage junger Familien nach Baugrundstücken und der räumlichen Nähe zur Stadt Krumbach erfolgt die vorliegende Bebauungsplanaufstellung. Die Gemeinde Deisenhausen ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht, um allein Infrastrukturkosten für die Gemeinde auf einem niedrigen Niveau zu halten. Um jedoch Bauwilligen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, sieht sich die Gemeinde veranlasst, das vorliegende Baugebiet bauleitplanerisch zu sichern. Die Gemeinde Deisenhausen sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Deisenhausen stellt für das Bebauungsplangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar (rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Deisenhausen mit Bekanntmachung vom 9. Februar 1990).

Der Bebauungsplan „Lauseler Grund III“, Gemeinde Deisenhausen wird demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Deisenhausen entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Deisenhausen ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2 Planungsalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lauseler Grund III“ nimmt das Flurstück-Nr. 71/1 vollständig und das Grundstück Flur-Nr. 70 sowie 64, jeweils Gemarkung Unterbleichen in Teilflächen in Anspruch. Aufgrund des bereits bestehenden Erschließungsansatzes auf Grundstück Flur-Nr. 70, Gemarkung Unterbleichen ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes vorgegeben und einer Erweiterung des bestehenden Ortsrandes um eine Bauzeile vorgesehen. Eine gebietsinterne Planungsalternative besteht aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht.

2.3 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Lauseler Grund III“ befindet sich im Ortsteil Unterbleichen der Gemeinde Deisenhausen am nordöstlichen Ortsrand. Das Gebiet befindet sich westlich der B 16 und des bestehenden Friedhofes im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbestand von Unterbleichen und umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet verläuft die Kreisstraße GZ 6, von der nach Süden die bestehende Verkehrserschließung (landwirtschaftlich gewidmeter Weg) auf Grundstück Flur-Nr. 70, Gemarkung Unterbleichen abzweigt. Nach Norden und Westen grenzen planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen an. Nach Süden und Osten grenzen intensive landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Plangebiet selbst wird bisher ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

2.4.1 Landesplanung

Die Gemeinde Deisenhausen ist gemäß Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 1. März 2018 eine Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22. August 2013 mit Fortschreibung vom 1. März 2018 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Deisenhausen handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene kleinräumige bauliche Weiterentwicklung, die nach Berichtigung des Flächennutzungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Deisenhausen entspricht.

- LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Zur Deckung der Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde Deisenhausen stehen Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke seitens der Gemeinde nicht gegeben ist. Es besteht keine Veräußerungsabsichten der Eigentümer.

- LEP 3.3 (G): Einer Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermeiden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...).

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. Eine ungegliedert, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

2.4.2 Regionalplanung

Räumlich konkretisierte Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

2.5 Verbindliche Bauleitplanung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne.

- Bebauungsplan „Lausele Grund“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 17.07.1981 mit Änderung vom 11.04.2003
- Bebauungsplan „Am Lausele Grund II“, rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 10.07.1992

Beide Bebauungspläne setzen für das jeweilige Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im südöstlichen Teilbereich besteht aufgrund der Geländebeziehungen eine bewachsene Hangkante. Das Plangebiet liegt in einem Höhenbereich von ca. 508,5 m ü. NN im Norden und ca. 511,0 m ü. NN im Süden, wobei es von Westen (ca. 512,0 m ü. NN) nach Osten auf ca. 515,0 m ü. NN ansteigt.

Dem Bebauungsplan liegt eine vermessungstechnische Geländebestandsaufnahme zugrunde.

3.2 Bestand innerhalb und außerhalb

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet wird als Grünland genutzt, welches im Westen durch einen bestehenden Feldweg begrenzt wird. Im Norden grenzt die Kreisstraße GZ 6 (Hauptstraße) an, welche im Osten auf die Bundesstraße 16 stößt. Vegetationsstrukturen sind bis auf die bewachsene Böschungskante nicht vorhanden. Nach Osten grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an, an die der Friedhof des Ortsteiles Unterbleichen anschließt, der über die Hauptstraße erschlossen ist. Räumlich abgesetzt vom Plangebiet besteht im Süden der Sportplatz mit Trainingsplatz der Gemeinde Deisenhausen in Unterbleichen.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockerere Bebauung mit 5 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser vor. Durch diese Bauweise wird ein harmonischer Übergang von dem unbebauten Raum im Osten zu dem bestehenden Ortsrand im Westen geschaffen. Das Baufenster wird weitestgehend nach Westen gerückt, um hinsichtlich der Geländehöhenverhältnisse eine möglichst geringe Geländeneigung in den überbaubaren Bauflächen zu erzielen.

Das Baugebiet wird über eine Erschließungsstichstraße erschlossen, die an die Kreisstraße GZ 6 angebunden wird. Der bereits vorhandene landwirtschaftliche Feldweg im Bereich der geplanten Erschließungsstraße wird im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der Anforderungen erweitert und für die Öffentlichkeit in seiner Gänze umgewidmet. Westlich dieser geplanten Erschließung besteht das bereits bauleitplanerisch gesicherte allgemeine Wohngebiet „Am Lauseler Grund II“. Östlich der Erschließungsstraße wird vorliegend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist es, durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Elemente einer landschaftsgerechten Bauweise festzusetzen. Es ist Planungsabsicht der Gemeinde Deisenhausen, den zukünftigen Bauherren des Wohngebietes den baulichen Rahmen in Anlehnung der bereits realisierten Baugebiete vorzugeben. So be-

schränkt sich die Auswahl der zulässigen Dachform auf das Satteldach mit einer zulässigen Dachneigung von 35° bis 45°. Ebenso wird bestimmt, dass die Baukörper der Hauptgebäude mindestens ein Giebel-/Traufverhältnis von 1 : 1,2 aufzuweisen haben, um die regionstypischen rechteckigen Gebäudegrundrisse zu erzielen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange der nördlich und westlich anbindenden Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH). Aufgrund der im südlichen Bereich des Plangebietes bewegten Geländeverhältnisse ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe derart festgesetzt, dass das zulässige Erdgeschoss jeweils vollständig oberhalb des natürlichen Geländes liegt. Aufgrund dessen ist bei den beiden südlichen Grundstücken die Ausbildung eines deutlich hervortretenden Untergeschosses zulässig. Durch die getroffenen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird hinsichtlich der visuellen Höhenwirkung der Gebäude gewährleistet, dass diese nicht höher als die sich im Südosten anschließende Geländeerhebung hervortreten.

Entlang des südlichen und östlichen Plangebietsrandes ist eine 5 m tiefe Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt, um der Länge am Ortsrand gerecht zu werden.

Innerhalb des Baugebietes sind auf den privaten Grundstücksflächen Standorte zum Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen vorgesehen, um zum einen eine Eingrünung des Straßenraumes des Baugebietes und zum anderen eine Durchgrünung des Wohngebietes an sich zu gewährleisten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Anwendung des § 13b BauGB für das vorliegende Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zusätzlich sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke werden vorliegend ausgeschlossen, da die Ortsrandlage des allgemeinen Wohngebietes sich nicht als Standort für die vorgenannten Nutzungen eignet. Die Gemeinde Deisenhausen sieht diese Nutzungen im zentralen Ortskern. Der Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO erfolgt, um das Beeinträchtigungspotenzial der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 begrenzt, um eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern unter dem Aspekt einer reduzierten Bodenversiegelung zu ermöglichen. Die Einschränkung der zulässigen Dachform auf das Satteldach erfolgt, um die Dachform auf die ortsübliche Dachgestaltung zu beschränken und auch weiterhin eine einheitliche in sich stimmige Dachlandschaft zu erhalten. Beim Bau von Doppelhäusern ist auf die Gleichförmigkeit der jeweiligen Dachhälften zu achten. Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Doppelhaushälften in einer geschlossenen Flucht ohne Tiefenversatz zu errichten. Unter dem Aspekt einer in sich geschlossenen Dachlandschaft mit

der bereits vorhandenen Bebauung in Unterbleichen sind für die Dacheindeckung Dachziegel oder Dachsteine in ziegelroten bis rot-braunen Farbtönen sowie in anthrazit und schwarz zulässig.

4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Anzahl von mindestens 2 erforderlichen Stellplätzen je Wohneinheit ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen. Diese begründet sich in der Annahme einer höheren PKW-Dichte eines in ländlicher Lage vergleichsweise geringer ausgebauten ÖPNV-Angebotes. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen vermindert werden. Dies dient auch dem Vermeiden von Behinderungen für einen eventuell vorkommenden landwirtschaftlichen Fahrverkehr auf der Erschließungsstraße.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, mit folgender Ausnahme: Garagen und Carports dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bei dem nördlichen Baugrundstück entlang der Kreisstraße GZ 6 innerhalb des anbaufreien Streifens in der gekennzeichneten Fläche errichtet werden.

4.5 Einfriedungen und Gestaltung der Grundstücke

Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante als Holzlattenzäune, Metallstabzäune oder Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig, wobei ein Mauersockel nicht errichtet werden darf, um die Durchlässigkeit dieser Einfriedungen für Kleintiere weiterhin zu gewährleisten. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen auf 1,2 m über Geländeoberkante wird eine visuelle Offenheit im Wohngebiet erreicht.

Im Hinblick auf das vor allem im südlichen Plangebiet geneigte Gelände wird bestimmt, dass Geländegrabungen bis zu einer Höhe von 1,0 m unter dem natürlichen Gelände zulässig sind und Geländeauffüllungen bis maximal auf die Höhe des Erdgeschossroßbodens des Hauptgebäudes vorgenommen werden dürfen. Sollte hinsichtlich eines hangintegrierten Bauens diese Festsetzung offensichtlich zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, ist eine Ausnahme von dieser Festsetzung zulässig. Grundsätzlich soll jedoch die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke weitgehend erhalten bleiben und der Anschluss des Geländes an die Nachbargrundstücke übergangslos hergestellt werden, um eine einheitliche Geländehöhenentwicklung im Baugebiet zu erreichen.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch den Ausbau des bereits bestehenden landwirtschaftlichen Weges auf Grundstück Flur-Nr. 70, Gemarkung Unterbleichen mit Anschluss an die Kreisstraße GZ 6 im Norden erschlossen. Im Bereich des Plangebietes wird der Straßenraum auf 6,0 m erweitert. Bei der Planung und Ausführung der Verkehrsflächen soll auf eine behindertengerechte Ausführung geachtet werden. Nach Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, wird die derzeit als landwirtschaftlicher Weg gewidmete Verkehrsfläche für die Öffentlichkeit umgewidmet. Im Plangebiet ist somit aufgrund der Nutzung des bestehenden Verkehrswegegesetzes keine Wendeanlage erforderlich. Seitens der Gemeinde Deisenhausen ist kein Fußweg entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

6 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung und Entsorgung erfolgt durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz.

Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung der der Günztalgruppe angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen erfolgt in Zuständigkeit der Gemeinde Deisenhausen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde Deisenhausen. Deisenhausen ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Unteres Günztal.

Die Entwässerung im Ortsteil Unterbleichen erfolgt derzeit im Mischsystem. Gemäß einer zukunftsorientierten Entsorgung ist für das vorliegende Baugebiet bereits die Errichtung eines Trennsystems seitens der Gemeinde vorgesehen, auch wenn zum derzeitigen Zeitpunkt die Anschlüsse in ein Mischsystem enden.

Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Aufgrund der Hanglage kann mit den Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden. Dieses Hangwasser ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und wiederzuversickern.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wildabfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so anzulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der Gebäude sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.

Auf das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ wird verwiesen.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. Überlandwerk Krumbach GmbH in Erweiterung des bestehenden Netzes. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufen 20-/1-kV-Kabelleitungen der LEW. Die 20-kV-Kabeltrasse K20C ist nachrichtlich mit einem beidseitigen Schutzbereich von 1 m in der Planzeichnung eingetragen.

Eine potenzielle Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist über die Erdgas Schwaben GmbH optional. Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom Deutschland GmbH ist diese rechtzeitig in nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Gebietes) zu beteiligen.

Zur Versorgung des Baugebietes mit Kabelanschluss durch die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH ist diese im nachfolgenden Verfahren (insbesondere bei der Erschließung des Plangebietes) rechtzeitig zu beteiligen.

7 Immissionsschutz

7.1 Straßenverkehrslärm

Ca. 190 m östlich des Baugebietes verläuft die B 16. Die Verkehrsbelastung der B 16 betrug gemäß Straßenverkehrszählung 2015 5.787 Kraftfahrzeuge pro 24 Stunden, mit einem SV-Anteil von zur Tagzeit 5,1 % und zur Nachtzeit von 7,0 %. Unter Berücksichtigung eines Zunahmefaktors von 1,07 für das Prognosejahr 2030 berechnet sich bei einer Geschwindigkeit von 100 km/h auf der B 16 ein Beurteilungspegel tags von ca. 51,6 dB(A) und nachts von ca. 44,2 dB(A) an der nordöstlichen Baugrenze des Plangebietes. Die schalltechnischen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sind hiermit eingehalten.

Im Rahmen der Straßenverkehrszählung 2015 wurden für die Kreisstraße GZ 6 im Bereich der Einmündung in die B 16 1.155 Kraftfahrzeuge pro 24 Stunden mit einem SV-Anteil zur Tagzeit von 2,9 % und zur Nachtzeit von 3,7 % ermittelt. Unter Berücksichtigung eines Zunahmefaktors von 1,07 für das Prognosejahr 2030 und einem Zuschlag für die Steigung von 2 dB ergibt sich zur Tagzeit ein Beurteilungspegel im Abstand von 15 m zur Kreisstraße GZ 6 tags von ca. 53,7 dB(A) und nachts von ca. 45,5 dB(A). Zur Tagzeit kann demnach der schalltechnische Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005-1 eingehalten werden. Zur Nachtzeit kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes gemäß DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A).

In Summenbetrachtung der Straßenverkehrslärmimmissionen der B 16 und Kreisstraße GZ 6 ist für das nördlichste Grundstück überschlägig zur Tagzeit davon auszugehen, dass der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) gemäß DIN 18005-1 eingehalten werden kann. Jedoch ist zur Nachtzeit eine Einhaltung des Orientierungswertes von 45 dB(A) an der Nord- und Ostfassade des geplanten Gebäudes nicht gegeben. Hier kommt es in der Summenbetrachtung zu einer Überschreitung von ca. 2,1 dB(A). Aufgrund dessen wird für dieses nördliche Grundstück bestimmt, dass Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (1989-11) nach Westen oder Süden zu orientieren sind. Sollte eine solche Orientierung nicht möglich sein, ist eine ausreichende Belüftung unter Wahrung des Anhaltswertes für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 zu gewährleisten.

Vorliegend wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4109 (1989-11) „Schallschutz im Hochbau“ überarbeitet worden ist. Nach der Veröffentlichung im Januar 2018 steht nunmehr noch die bauaufsichtliche Einführung der neuen DIN 4109 aus. Aufgrund der bisher fehlenden bauaufsichtlichen Einführung der überarbeiteten DIN 4109 ist bauordnungsrechtlich auf die DIN 4109 (1989-11) Bezug zu nehmen. Es ist anzumerken, dass hinsichtlich der vorliegenden Thematik (Bezug auf schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109) kein Unterschied zwischen der DIN 4109 (1989-11) und DIN 4109(2018-01) besteht.

7.2 Sportlärm

Bereits zum Bebauungsplan „Am Lauseler Grund II“ der Gemeinde Deisenhausen wurden hinsichtlich des sich südlich des Baugebietes befindlichen Sportplatzes die Sportlärmimmissionen zum unmittelbar benachbarten Baugebiet des vorliegenden Bebauungsplanes bewertet. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte

für ein allgemeines Wohngebiet hinsichtlich der einwirkenden Sportlärmimmissionen eingehalten werden können. Aufgrund dieser Beurteilung und des für den angrenzenden Kleinfeldsportplatzes bestehenden Bescheids mit Beschränkung der Spielzeit zwischen 17 und 20 Uhr sowie einem Ausschluss von Trainings- oder Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen ist für das vorliegende Plangebiet ebenfalls von der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß Sportanlagen Lärmschutzverordnung – 18. BImSchV auszugehen, zumal zwischenzeitlich die Immissionsrichtwerte für die abendliche Ruhezeit und zusätzlich mittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen um 5 dB(A) angehoben wurden, so dass höhere Sportlärmimmissionen zu diesen Betriebszeiten auf umgebende schützenswerte Nutzungen einwirken dürfen.

Hinsichtlich der Nähe des geplanten allgemeinen Wohngebietes zum südlich/südwestlich gelegenen Sportplatz wird ausgeführt, dass durch die vorliegende Planung kein Immissionsort in dem gegenwärtig geplanten allgemeinen Wohngebiet näher an die Sportnutzung mit ihren Nebeneinrichtungen heranrückt als die bisher bestehenden Immissionsorte (z. B. Tulpenweg 19). Sowohl der Abstand zwischen den bestehenden und gemäß Bebauungsplan „Am Lauseler Grund II“ zulässigen schützenswerten Nutzungen als auch der vorliegend geplanten schützenswerten Nutzungen beträgt zur Sportanlage ca. 65 m. Ein näheres Heranrücken schützenswerter Nutzungen an die Geräuschemissionen der Sportanlage erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Darüber hinaus ist anzumerken, dass der Schwerpunkt der sportlichen Aktivitäten im westlichen Bereich der Sportanlage erfolgt, demnach im Nahbereich der bereits bestehenden und planungsrechtlich zulässigen schützenswerten Nutzungen. Auf diese Weise wird der Bestandschutz der Sportnutzung gewährleistet und verhindert, dass bei Änderungen im Bereich der südlichen Nutzungen ab der Aufstellung des Bebauungsplanes im Bereich Schallschutz strengere Maßstäbe bei einer Beurteilung der Sportnutzung zugrunde gelegt werden müssten.



7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Wie bei Baugebieten im ländlichen Raum üblich, können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aufgrund der Nutzung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Teilfortschreibung 2018 sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschl. er Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgang mit Grund und Boden, in dem unter anderem durch die Nutzung bestehender Erschließungsansätze, Reduzierung von Verkehrsflächenabmessungen und einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 eine zu versiegelnde Fläche minimiert wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 0,5 ha bisher als Grünland genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Demnach handelt es sich um eine kleinräumige Erweiterung der Siedlungsfläche in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungsbestand. Die Gemeinde Deisenhausen entwickelt entsprechend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken dieses Gebiet, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet und somit zeitnah realisiert werden kann.

Die Gemeinde Deisenhausen gewichtet die vorliegende planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen höher als die erforderliche Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen seitens der Gemeinde nicht bereit gestellt werden. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen nicht. Bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Deisenhausen befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde und stehen auch auf absehbarer Zeit nicht der Veräußerung zur Verfügung.

9 Versickerung von Niederschlagswasser

In Vorbereitung der Bebauungsplanaufstellung wurde seitens der Gemeinde Deisenhausen ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben (Erschließung des Baugebietes „Lauseler Grund III“ in Deisenhausen, OT Unterbleichen, geotechnischer Bericht, Test 2 Safe AG, Ziemetshausen, vom 23. Oktober 2017 inkl. Stellungnahme zur allgemeinen Tragfähigkeit des Baugrundes vom 24. November 2017). Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Gemäß dem geotechnischen Bericht ergaben die Bodenaufschlüsse, ausgenommen den als Straße ausgebauten Bereich, vereinfacht einen Schichtaufbau der wie folgt beschrieben werden kann:

- 0,2 bis ca. 0,2 m unter Geländeoberkante Oberboden (Homogenbereich A); Schluff, feinsandig bis stark feinsandig, organisch, Grasnarbe, dunkelbraune Färbung, weich
- 0,2 bis mind. 4,0 m unter Geländeoberkante Sande und Schluffe der oberen Süßwassermolasse (Homogenbereich B); fein bis mittelsand, schluffig bis stark schluffig, schwachtonig, teils schwachkiesig bzw. Schluff, feinsandig bis stark feinsandig,

schwachtonig, braune Färbung, locker bis weich, ab ca. 3,3 m unter Geländeoberkante mitteldicht bzw. steif, erdfeucht, teils nass

- ab 3,8 bis mind. 4 m unter Geländeoberkante Tone der oberen Süßwassermolasse (Homogenbereich C); Ton mit Kalkeinschlüssen, olive bis graubraune Färbung, steif, kalkhaltig

Als Grenzwerte für die Versickerung von Niederschlagswasser sind die nach dem Arbeitsblatt A 138 geltenden Durchlässigkeitsbeiwerte und der Grundwasserflurabstand heranzuziehen. Demnach muss die wasseraufnehmende Schicht eine genügende Mächtigkeit und ein ausreichendes Schluckvermögen besitzen. Der Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und dem mittleren, höchsten Grundwasser sollte in der Regel mindestens 1,5 m betragen. Nur in begründeten Ausnahmefällen darf bei Flächen- und Muldenversickerungen der Sickerraum eine Mächtigkeit von < 1 m aufweisen. Die im Untersuchungsbereich anstehenden feinkörnigen bzw. bindigen, gemischtkörnigen Böden der Homogenbereiche B und C sind für die Errichtung einer Versickerungsanlage nicht ausreichend versickerungsfähig. Dies bedeutet, im Bebauungsplan kann eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht festgesetzt werden.

Seitens der Gemeinde Deisenhausen ist eine Entsorgung im Trennsystem vorgesehen. Zur Kompensation der Abflussbeschleunigung bei Einleitung in eine Regenwasserkanalisation soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser mittels technischer Lösungen, z. B. Stauraumkanal, zeitverzögert an den Regenwasserkanal abgegeben werden. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung ist die konkrete technische Lösung im Detail zu erarbeiten. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sowie das Baugrundgutachten als Anlage der Begründung sind zu beachten.

Zur Entlastung der Regenwasserkanalisation sind zudem Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen zum Rückhalt des Regenwassers geeignet.

Für die Einleitung in die Regenwasserkanalisation ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierbei ist das DWA-M153 zu beachten.

Ausführungen zur Gründung von Gebäuden, sowie zum Aufbau des Straßenkörpers sind dem Baugrundgutachten als Anlage der Begründung zu entnehmen.

Aufgrund der Hanglage kann bei Starkregen ein Abfließen von Oberflächenwasser aus benachbarten Flächen in das Baugebiet erfolgen. Das Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu fassen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt (s. a. Kap. 6).

10 Bodendenkmalpflege, Altlasten

Gemäß Bayerischen Denkmalatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

Artikel 8 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines des Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Artikel 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

11 Brandschutz

Die Erschließungsstraße und Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu planen und auszuführen.

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des bayerischen Landeamtes 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.

12 Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

13 Grünordnung/Naturschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträch-

tigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Als Grünordnerische Maßnahme ist im Bebauungsplan eine Ortrandeingrünung zur Integration der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft festgesetzt. Seitens der Gemeinde Deisenhausen ist vorgesehen, im Rahmen der Kaufverträge durch Bürgschaften die fachgerechte Anpflanzung der Ortsrandeingrünung zu sichern. Zudem ist zur internen Durchgrünung des Baugebietes auf jedem Baugrundstück ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes und die Vorgaben zu privaten Pflanzungen führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe mit Bezug zum natürlichen Gelände bei. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern und einem Ausschluss von Zaunsockeln wird eine Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Die öffentliche Grünfläche entlang der GZ 6 soll extensiv genutzt werden. Es ist die Ansaat einer blumenreichen Wiese vorgesehen. Die zu verwendende Ansaatmischung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

14 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 10.000 m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

15 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Deisenhausen, bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	5.245	m ²	100 %
davon allgemeines Wohngebiet	4.422	m ²	84,3 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	697	m ²	13,3 %
davon öffentliche Grünfläche	126		2,4
max. überbaubare Grundstücksfläche gemäß Grundflächenzahl	1.548	m ²	
max. Geschoßfläche gemäß Geschossflächenzahl	3.147	m ²	

17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Unteres Günztal
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft Krumbach
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
- 8 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 9 Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München
- 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 11 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 12 Kabel Deutschland GmbH, Abt. PMN, Nürnberg
- 13 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 14 Landratsamt Günzburg
- 15 Lechwerke AG, Günzburg
- 16 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 17 Regionalverband Donau-Iller
- 18 schwaben netz gmbh
- 19 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 20 Telefónica Germany GmbH & Co. KG, Teltow
- 21 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 22 Zweckverband zur Wasserversorgung der Günztalgruppe

18 Anlagen

Geotechnischer Bericht Erschließung des Baugebietes „Lauseler Grund III“ in Deisenhausen, OT Unterbleichen, Test 2 Safe AG, Ziemetshausen, 23. Oktober 2017 inkl. Stellungnahme zur allgemeinen Tragfähigkeit des Baugrundes vom 24. November 2017

19 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 21. Juni 2018 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 18. Oktober 2018

Begründung vom 21. Juni 2018 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 18. Oktober 2018

20 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 21. Juni 2018 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 18. Oktober 2018



Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Bearbeiterin:



Dipl.-Geogr. Saloustros

Deisenhausen , den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*