

Gemeinde Wiesenbach

Landkreis Günzburg
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Heerstraße" OT Unterwiesenbach (Aufstellung nach § 13b BauGB)

Teil C - Begründung

Verfasser:

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen



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

redakt. geändert 17.05.2018
Fassung vom 25.01.2018

Grünordnung:

Dipl. Ing. (FH) Landespflege, Hans Marz
Holzara 17
86424 Dinkelscherben
Tel: (08236) 380



Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Veranlassung**
- 2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3.0 Umweltprüfung**
- 4.0 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan (RP)**
- 5.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
- 6.0 Derzeitige Nutzung**
- 7.0 Verfügbarkeit der Flächen**
- 8.0 Baugrund**
- 9.0 Altlastenverdachtsflächen**
- 10.0 Bau- und Bodendenkmäler**
- 11.0 Städtebauliche Zielsetzungen**
- 12.0 Geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung**
- 13.0 Bauliche Gestaltung**
- 14.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung**
- 15.0 Grünordnung**
- 16.0 Immissionsschutz**
- 17.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 18.0 Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Anlagen:

- 1. Baugrundgutachten test 2 safe, vom 11.12.2017



1.0 Veranlassung

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt im gesamten Gemeindegebiet über keine eigenen Bauflächen mehr um der dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht werden zu können. Die Plätze in dem an das Plangebiet anschließenden Baugebiet "Unterwiesenbach Südwest" sind alle vergeben. Für Wohnbebauung geeignete Leerstände oder Baulücken im Gemeindegebiet befinden sich in privater Hand und sind nicht verfügbar. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft.

Dem Wohnungsmarkt stehen derzeit, bei gleichzeitig hohem Baudruck, keine Bauflächen zur Verfügung.

Nachdem sich die Möglichkeit eröffnete die vorliegend überplante Fläche nördlich des Klosterweges im OT Unterwiesenbach, im Anschluss an das benachbarte Baugebiet "Unterwiesenbach Südwest" zu erwerben, beschloss der Gemeinderat zur Deckung des örtlichen Bedarfes den Ankauf der Flächen. Parallel dazu erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung "Heerstraße". Ein gesonderter Aufstellungsbeschluss wurde nicht gefasst.

Das Plangebiet liegt nördlich des Klosterweges im Südwesten des Ortsteiles Unterwiesenbach östlich der dort angrenzenden weiteren Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes von Unterwiesenbach. Es umfasst Teilflächen der Flurstücke Fl.Nr. 175, 204, 205, 211 und 233 der Gemarkung Unterwiesenbach.



Bild 1: Übersichtskarte – Lage Baugebiet (Quelle: Bayernatlas)



Die Baulandausweisung dient vorzugsweise der Deckung des Eigenbedarfes für die ortsansässige Bevölkerung.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landratsamt Günzburg).

Die Aufstellung des BP erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit den §§ 13a und 13 BauGB. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000m² handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

In seiner Gesamtfläche umfasst der Bebauungsplan "Heerstraße" rd. 14.375 m². Darin enthalten ist ein Anteil von rd. 2.001 m² für Verkehrsflächen und ca. 2.080 m² an öffentlichen und privaten Grünflächen (Straßenböschungen, Ortsrandeingrünung).

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

$$\text{Überbaubare Grundstücksfläche} = 14.375 \text{ m}^2 - 2.001 \text{ m}^2 - 2.080 \text{ m}^2 = 10.294 \text{ m}^2$$

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,35 ergibt sich daraus für den BP eine max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von:

$$\text{Max. zulässige Grundfläche} = 10.294 \text{ m}^2 \times 0,35 = 3.602,9 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2.$$

Der max. zulässige Wert gem. § 13b BauGB wird damit deutlich unterschritten. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Es schließt unmittelbar an das im Süden angrenzende Wohngebiet "Unteres Wiesenbach Südwest" und die bestehende Bebauung nördlich des Klosterweges an. D. h. alle Kriterien für die Anwendung des § 13b bzw. § 13a BauGB sind erfüllt.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit erhält Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die vom Vorhaben berührten Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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



Das Plangebiet liegt außerhalb von Bebauung frei zu haltender überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

3.0 Umweltprüfung

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

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

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

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil geschützter Landschaftsbereiche.

4.0 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan (RP)

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

Die Gemeinde Wiesenbach liegt in der länderübergreifenden Planungsregion 15 (Donau – Iller) und ist dem "Allgemeinen ländlichen Raum" zugeordnet. Sie ist als Einzelgemeinde nach landesplanerischer Zielsetzung dem nördlich des Mittelzentrums Krumbach liegenden "Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf" (RmbH) zugeordnet (Vorrangprinzip LEP 2.2.4).

Die geplante Baugebietsausweisung dient der Daseinsvorsorge durch Schaffung von Wohnraum (LEP 1.1.1 (G)) und hilft gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen bzw. zu erhalten (LEP 1.1.1 (Z)). Als organische Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches am nördlichen Ortsrand von Unterwiesenbach steht sie im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung. Sie dient der Stärkung des schwach entwickelten ländlichen Teilraumes und wirkt dem demographischen Wandel durch Verhinderung von Abwanderung entgegen (LEP 3.1).

Die Wohnbauflächenausweisung dient vorzugsweise der Deckung des Eigenbedarfes im Gemeindegebiet. Es liegen dringende Bauanfragen vor, in denen die Bauherren möglichst bald mit dem Bau beginnen wollen. Anderweitige Potentiale der Innenentwicklung stehen derzeit nicht zur Verfügung (LEP 3.2). Die Baulandneuausweisung bindet als organische Weiterentwicklung unmittelbar an bestehende Wohngebietsflächen an (Anbindegebot). Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden (LEP 3.3).



4.2 Regionalplan (RP)

Nach der nicht rechtsverbindlichen Raumstrukturkarte des Regionalplanes gehört der ländliche Teilraum im Bereich Wiesenbach zu den Gebieten deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Gemeinde Wiesenbach liegt westlich der regionalen Entwicklungsachse Krumbach – Ichenhausen.

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

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

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

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

Die vorliegende Planung entspricht diesen regionalplanerischen Zielsetzungen.

5.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.1 Lage

Der Ortsteil Unterwiesenbach der Gemeinde Wiesenbach liegt rd. 7 km nordwestlich des Mittelzentrums Krumbach am westlichen Rand des Günztales. Das Plangebiet selbst liegt am südwestlichen Ortsrand, nördlich des Klosterweges. Es schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung des Klosterweges an. Westlich des Plangebietes grenzt die weitere Schutzzone (Zone III) des Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde an.



Bild 2: Lage des Plangebietes im Landschaftsraum (Quelle Luftbild: Bayernatlas)

Im Norden und Westen grenzt das Baugebiet an die freie Feldflur an, im Osten wird es durch die als asphaltierter Wirtschaftsweg ausgebaute Heerstraße begrenzt, ausgenommen die Teilfläche Fl. Nr. 233, die noch östlich der Heerstraße liegt. Im Süden schließt das Plangebiet unmittelbar an die Wohnbebauung am Klosterweg an. Westlich des Baugebietes befindet sich ein großes Trinkwasserschutzgebiet. Das Baugebiet liegt hangabwärts zur Schutzzone.

5.2 Größe und Beschaffenheit

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 1,438 ha. Das Baugebiet wird über die hierzu noch auszubauende Heerstraße und die neu geplante Straße A (Stichstr.) erschlossen. Für eine etwaige Erweiterung des Baugebietes nach Westen, in das Wasserschutzgebiet hinein, besteht die Möglichkeit die Straße A über ihr derzeit geplantes Bauende hinaus nach Westen zu verlängern.

Das Gelände weist ein leichtes, von Nordwesten nach Südosten zunehmendes Gefälle, zwischen ca. 1,5 % - 7 % auf. Die Heerstraße verläuft als asphaltierter Wirtschaftsweg, ca. 3,0 m – 4,70 m breit, in leichter Einschnittslage (ca. 1,50 m bis 2,70 m tief) am östlichen



Planungsrand. Es ist geplant die Heerstraße als Erschließungsstraße auf 5,50 m Breite zzgl. 1,50 m einseitigem Gehweg auszubauen. Die Erweiterung soll nach Westen erfolgen. Am östlichen Fahrbahnrand der Heerstraße befindet sich eine großgewachsene Eiche, die auch künftig erhalten bleiben soll. Am Westrand der Heerstraße müssen für die notwendige Straßenverbreiterung und den Anschluss der neuen Erschließungsstraße 3 Bäume entfernt werden. Hierfür erfolgt als Ersatz die Neupflanzung von 4 Bäumen im Bereich der neuen Straßenböschung. Die nördlich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße am Westrand der Heerstraße bestehenden 3 Bäume wurden als "zu erhalten" festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche, ohne Verkehrsflächen, öffentliches Grün und festgesetzter Ortsrandeingrünung, beträgt rd. 1,029 ha. Die als private Grünfläche festgesetzte Ortsrandeingrünung umfasst rd. 0,137 ha. Der Anteil der Verkehrsflächen beträgt rd. 0,2 ha und der des öffentlichen Grüns (Straßenböschung) rd. 0,07 ha.

6.0 Derzeitige Nutzung

Derzeit wird das Gelände intensiv landwirtschaftlich genutzt als Acker, Grünland und Pferdekoppel.

7.0 Verfügbarkeit der Flächen

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

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

8.0 Baugrund

Für das Plangebiet wurde eine flächendeckende Baugrunduntersuchung mittels 4 Rammkernbohrsondierungen und 4 schweren Rammsondierungen durchgeführt, jeweils mit einer Tiefe von knapp 4,0 m. Das zugehörige Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen in Anlage 1 beigelegt. Die Oberbodendicke betrug im Mittel ca. 0,30 m. Das Plangebiet teilt sich in 2 verschiedene Baugrundbereiche. Die Grundstücke **westlich** der Heerstraße weisen ab ca. 0,40 m bis 2,50 m Tiefe gut tragfähige Kiese auf, die von Decklehmen unterschiedlicher Mächtigkeit von ca. 0,10 m bis 2,20 m Dicke überlagert werden. Die Kiese sind gut verdichtungsfähig und bilden einen guten bis sehr guten Baugrund. Sie sind ausreichend durchlässig für die Versickerung von Oberflächenwasser.

Östlich der Heerstraße, **in der Fl. Nr. 233**, fehlen die gut tragfähigen Kiese komplett. Es wurden unter einer ca. 1,0 m mächtigen Schicht aus nicht tragfähigen, schluffigen



Decklehmen, weiche Tone und Schluffe bis in knapp 4,0 m Tiefe aufgeschlossen, die als Baugrund nicht geeignet sind und in Abhängigkeit der Bauwerke bodenverbessernde Maßnahmen, wie z. B. Bodenaustausch, erfordern. Die Decklehme, Tone und Schluffe sind nicht durchlässig, eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in diesem Bereich nicht möglich.

Mit Grundwasservorkommen ist im Plangebiet bis zur Endaufschlusstiefe von ca. 4,0 m nicht zu rechnen. Je nach Untersuchungsstelle wurde westlich der Heerstraße in Tiefen von 1,60 m bis 3,40 m Schichtwasser angetroffen. Östlich der Heerstraße wurde in den Tonen und Schluffen kein Wasser angetroffen.

Aus den Decklehmen der Untersuchungsstellen westlich der Heerstraße wurde eine Mischprobe erstellt und umwelttechnisch untersucht. Es wurden keine Schadstoffbelastungen festgestellt. Ebenso wurde aus der Untersuchungsstelle östlich der Heerstraße eine Probe untersucht. Es ergaben sich ebenfalls keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen. Nach den Untersuchungsergebnissen zum Baugrundgutachten können die Decklehme im Baugebiet allgemein in die Zuordnungsklasse Z0 nach LAGA TR 20 eingestuft werden und sind unbedenklich.

9.0 Altlastenverdachtsflächen

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

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

10.0 Bau- und Bodendenkmäler

Nach den Kartierungen im Bayernatlas liegen im Plangebiet oder in noch relevanter Entfernung dazu keine Bau- oder Bodendenkmäler oder entsprechende Verdachtsflächen vor. Ebenso keine landschaftsprägenden Denkmale.

11.0 Städtebauliche Zielsetzungen

Die Gemeinde Wiesenbach und der OT Unterwiesenbach besitzen einen noch weitgehend intakten ländlichen Siedlungscharakter. Das an das Plangebiet angrenzende bestehende Baugebiet "Unterwiesenbach Südwest" wurde im klassischen Einfamilienhausstil als 2-geschossige Bebauung mit Satteldach ausgeführt. In der nördlichen Bauzeile muss gemäß rechtswirksamen BP das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoss liegen.



Zur Wahrung des Ortsbildes und des bestehenden ländlichen Charakters wurde deshalb in Weiterführung des Bestandes die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit lockerer Bebauung geplant, in dem auch bei vorwiegender Wohnnutzung z. B. ein nicht störender kleinerer Handwerksbetrieb, der Wohnung und Betriebsstätte auf einem Grundstück vereint, gut vorstellbar ist. Denkbar wären auch kombinierte Wohn- und Büronutzungen wie Steuerberater, kleineres Planungsbüro o. ä.. Geeignete Flächenzuschnitte hierfür stehen zur Verfügung.

Heute stark nachgefragte moderne Bauformen mit Zelt- und Walmdach wurden als Weiterentwicklung der üblichen ländlichen Einfamilienhausbebauung mit Satteldach, im Sinne einer wirtschaftlichen Wohnflächenausnutzung ebenfalls zugelassen (z. B. Typ Toscana-Haus). Nicht zugelassen wurden im Stil stark abweichende Bauformen mit Flach-, Pult- oder Tonnendächer sowie z. B. auch reine Sichtbetonbauten, die nicht der allgemeinen Form der bestehenden Umgebungsbebauung entsprechen.

Die bauliche Höhenentwicklung wurde durch Festsetzung einer max. zulässigen Bauhöhe (First) von 8,50 m und einer max. zulässigen Traufhöhe von 6,00 m, jeweils gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, begrenzt. Damit entspricht die max. zulässige Bauhöhe in etwa der Höhenentwicklung der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Entlang dem künftigen Ortsrand wurde eine intensive Grundstückseingrünung durch Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Es ist die Ausweisung von insgesamt 13 Wohnbaugrundstücken geplant, mit einer mittleren Größe von knapp 800 m² bis max. rd. 1.170 m². Die ausgewiesenen Grundstücksgrößen wurden im wesentlichen durch die in ihren Abmessungen fest vorgegebene Plangebietsfläche bestimmt. Die Größen entsprechend den vorhandenen Grundstücken am Klosterweg und den im Ortsteil hauptsächlich nachgefragten Grundstücksgrößen. Die festgesetzte Ortsrandeingrünung wird Bestandteil der privaten Grundstücksflächen.

Auf eine über die vorgenannten Festsetzungen zur baulichen Höhenentwicklung hinausgehende weitergehende Begrenzung der zulässigen Bauformen im Bereich der Ortsrandbebauung wurde nach eingehender Diskussion verzichtet. Verschiedene in den vergangenen Jahren ausgeführte Beispiele der Ortsrandentwicklung zeigen, dass mit den gewählten Höhenbegrenzungen auch bei Bebauung mit z. B. "Toscanahäusern", in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung, eine verträgliche dem ländlichen Charakter entsprechende Ortsansicht geschaffen werden kann.

12.0 Geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung

12.1 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird zur Deckung des bestehenden Bedarfes gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.



Im Plangebiet zugelassen sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Als nicht mit dem angestrebten Charakter des Gebietes einer vorwiegend ländlich strukturierten Wohnnutzung mit kleinräumiger verkehrsberuhigter Erschließung vereinbar, wurden die weiteren möglichen Nutzungen der Nr. 3 des § 4 Abs. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zugelassen. Ebenso nicht zugelassen wurden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Nicht störende Gewerbebetriebe wurden ausgeschlossen, da sie im Vergleich zu Handwerksbetrieben eher einen größeren Flächenbedarf erfordern, häufig einen völlig anderen, dem Betriebszweck untergeordneten Baustil besitzen und evtl. einer größeren Kunden- oder Anlieferfrequenz unterliegen, für die das Erschließungssystem nicht ausgelegt ist.

Anlagen für Tier- oder Kleintierhaltung wurden auf Grund des hohen Konfliktpotentials für Nachbarschaftsstreitigkeiten, im Hinblick auf die angestrebte vorrangige Wohnnutzung, ausgeschlossen.

Die überbaubare Fläche ist in der Planzeichnung durch Angabe einer Baugrenze geregelt.

Mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,35$ und einer Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,70$ wurde eine dem angestrebten ländlichen Charakter moderate Flächenversiegelung berücksichtigt, bei gleichzeitig noch guter Flächenausnutzung zur Schaffung von Wohnraum.

12.2 Höhenentwicklung

Im Baugebiet zugelassen ist eine max. 2-geschossige Bauweise, die eine gute Wohnraumausnutzung im Verhältnis zum Flächenverbrauch erlaubt.

Die absolute Höhenbegrenzung ergibt sich aus der zulässigen max. Rohfußbodenhöhe (RFB), bei der bergseitigen Bebauung 0,50 m über OK natürlichem Gelände und talseitig 0,50 m über zugehöriger Erschließungsstraße sowie den festgesetzten Obergrenzen für die Firsthöhe mit max. 8,50 m über OK-RFB und der max. Traufhöhe von 6,00 m über OK-RFB sowie der Vorgabe von Dachneigung und Dachform.

Bei Satteldächern beträgt die zulässige Dachneigung zwischen 32° und 42° , bei Zelt- und Walmdachformen zwischen 20° bis 42° .

Mit diesen Vorgaben zur Höhenentwicklung entspricht die Höhenlage der künftigen Bebauung in etwa der vorhandenen Umgebungsbebauung und fügt sich gut in das Landschaftsbild ein.



13.0 Bauliche Gestaltung

Nachdem das Gebiet aus der freien Feldflur im Norden in relativ gut einsehbarer Ortsrandlage liegt und somit auch entsprechend ortsbildprägende Wirkung hat, wurde eine lockere Bebauung mit Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. In dem dem Ortsrand zugewandten Teilgebiet WA 1 wurde hierbei die Bebauungsdichte auf eine Einzelhausbebauung beschränkt. In dem der bestehenden Bebauung am Klosterweg zugewandten Teilgebiet WA 2 wurde im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs zur Wohnraumschaffung Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen. Im Sinne einer optimalen Wohnraumnutzung wurde auf die Vorgabe einer 1 ½-geschossigen Bebauung (2. Vollgeschoss im Dachgeschoß) entlang dem nördlichen Ortsrand verzichtet (s. auch vorstehend Ziff.11.0)

Als Dachformen wurden in Anlehnung an den bestehenden dörflichen Charakter Satteldach sowie Zelt- und Walmdachformen zugelassen. In Verbindung mit den Festsetzungen zu Höhengestaltung und Dachneigung ermöglichen diese Bauformen eine klassische Einfamilienhausbebauung mit Satteldach, 1 ½ bis 2-stöckig, gemischt mit modernen im allgemeinen als Toscana-Haus bezeichneten Haustypen.

Die Dacheindeckung ist in Anlehnung an das bestehende Ortsbild mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rötlicher bis rotbrauner bzw. grauer bis grauschwarzer Farbe auszuführen. Dachgauben sind ab einer Dachneigung größer/ gleich 35° erlaubt. Die Firstrichtung wurde entsprechend der Bestandsbebauung und zur optimalen Ausnutzung von Sonnenenergie in Ost-West-Richtung vorgegeben, ausgenommen in Parzelle 13, Fl. Nr. 233. Hier kann als einzeln abgesetztes Gebäude die Firstrichtung frei in Nord-Süd- oder Ost-West-Richtung gewählt werden. Nebenfirne sind generell zugelassen, müssen jedoch 0,50 m tiefer als der Hauptfirne liegen.

Die Gestaltung für Garagen und Nebengebäude wurde unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Bauweisen relativ offen gehalten. Möglich sind 1-geschossige Anbauten und Nebengebäude, z. B. bei Bau ohne Keller, für Haustechnik, Abstellraum u. ä. bis max. 50 m² Grundfläche, mit Satteldach, Pultdach oder auch Flachdach. Dasselbe gilt auch für Garagen.

Solaranlagen, parallel zur Dachhaut errichtet, sind auf Haupt- u. Nebengebäuden zugelassen. Aus gestalterischen und landschaftsplanerischen Gründen nicht zugelassen sind gebäudeunabhängige Solaranlagen und Solaranlagen an Gebäudeaußenwänden.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wurde nach Norden, zur freien Feldflur, eine dichte 5,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt, die Bestandteil der Privatgrundstücke wird. Ebenso wurden nach Osten und Westen entsprechende Grundstückseingrünungen innerhalb der Privatgrundstücke festgesetzt. Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist keine Errichtung von Nebengebäuden, Gartenhütten o. ä. erlaubt um eine durchgehende Eingrünung ohne bauliche Unterbrechungen sicherzustellen.



Bild 3: bestehender Ortsrand, Ansicht von Norden

14.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung

14.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über den von der Hauptstraße im Osten kommenden Klosterweg, die noch auszubauende Heerstraße und eine Anliegerstichstraße neu erschlossen. Die Heerstraße führt derzeit als asphaltierter Verbindungsweg vom Klosterweg nach Norden zur Kreisstraße GZ 6. Im Anschluss an den Klosterweg hat sie eine Breite von ca. 4,75 m, im weiteren Verlauf von ca. 3,0 m. Im Zuge der Baugebietserschließung wird die Heerstraße vom Klosterweg bis zum Abzweig in das neue Baugebiet entsprechend dem Querschnitt der neuen Erschließungsstraße in das Baugebiet auf 5,50 m Breite zzgl. 1,50 m Gehweg ausgebaut.

Die neu herzustellende Erschließungsstraße besitzt eine Länge von rd. 155 m mit einer LKW-gerechten Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge am westlichen Ausbauende.



Sie erhält eine Fahrbahnbreite von 5,50 m zzgl. 1,50 m Gehweg, einschließlich Randeinfassungen. Am Westende der Wendeanlage besteht die Möglichkeit bei einer etwaigen Erweiterung des Baugebietes die Erschließungsstraße zu verlängern.

14.2 Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Erschließung des Baugebietes mit Kanal, Wasser, Strom, Fernmeldeeinrichtungen und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen kann vom Klosterweg aus über das vorhandene Ortsnetz hergestellt werden. Die Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig bzgl. des künftigen Netzausbaues zu beteiligen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Für die Straßenentwässerung ist ein öffentlicher Regenwasserkanal bis zum bestehenden RW-Kanal im Klosterweg geplant. Unverschmutztes Oberflächenwasser aus den privaten Grundstücken ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Die Leistungsfähigkeit der Sickeranlage, ausgelegt auf ein 5-jähriges Regenereignis, ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Der Anschluss eines Notüberlaufes an den öffentlichen Regenwasserkanal ist zugelassen.

Von der Versickerungspflicht ausgenommen ist die Parzelle 13 östlich der Heerstraße. Hier liegt nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung kein ausreichend sickerfähiger Untergrund vor. In diesem Grundstück anfallendes Oberflächenwasser darf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet ist geplant über einen neu zu bauenden Schmutzwasserkanal dem bestehenden Mischwasserkanal im Klosterweg zuzuführen.

Bei der Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung ist darauf zu achten, dass der Anschluss über der Rückstauenebene des Kanales erfolgt. Solange keine anderweitige Festlegung vorliegt, gilt als Rückstauenebene die Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße. **In die Hausanschlussleitung sind durch die Grundstückseigentümer, zum Schutz vor außergewöhnlichen Ereignissen, qualifizierte Rückstauklappen einzubauen.**

Wasserversorgung, Brandschutz

Die Wasserversorgung und Sicherung des Löschwasserbedarfes (Grundsicherung) wird über den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt. Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches (DVGW) auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und



Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Stromversorgung, Straßenbeleuchtung

Regional zuständiger Stromversorger sind die Lechwerke Augsburg (LEW).

Maste der Straßenbeleuchtung sollen möglichst in der Hinterkante Gehweg errichtet werden, um das Lichtraumprofil bzw. den Straßenquerschnitt nicht einzuengen. Notwendige Schaltkästen für die Stromversorgung sind möglichst auf Privatgrund mindestens 0,30 m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt bzw. unmittelbar hinter der Hinterkante Gehweg herzustellen. Eine gesonderte Flächenausweisung hierfür erfolgt nicht. In jedem Falle ist eine Gehwegeinengung durch die Errichtung von Schaltkästen im Gehwegquerschnitt zu vermeiden.

Die Auswahl der Straßenbeleuchtung soll im Hinblick auf die angrenzende freie Feldflur und das im Nahbereich liegende Günztal unter Berücksichtigung tierökologischer Aspekte erfolgen (z. B. Wahl insektenfreundlicher Leuchtmittel, Vogelschutz usw.).

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die notwendigen Verbindungs-/Anschlussleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Schaltkästen sind wie bei der Stromversorgung ebenfalls auf Privatgrund, mindestens 0,30 m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt bzw. hinter der Hinterkante Gehweg, herzustellen. Eine gesonderte Flächenausweisung hierfür erfolgt nicht.

Anlagen anderer Telekommunikationsunternehmen (Vodafone/ Kabel Deutschland) sind im Planbereich nach vorliegender Planauskunft nicht vorhanden.

Gasversorgung

Zuständiger Gasversorger ist Schwaben Netz. Derzeit besteht im Ortsteil keine Gasversorgung.

14.3 Sonstige Leitungen und Anlagen

Bezüglich sonstiger Leitungen und Anlagen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

15.0 Grünordnung

Das Plangebiet liegt auf einer leicht nach Südosten geneigten Hangfläche am nordwestlichen Rand des Schwarzbachtals im Naturraum der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046). In der Feingliederung im landschaftlichen Übergangsbereich von der Talsohle des Schwarzbaches zu den westlich anschließenden Hochflächen.



Es grenzt im Osten an ein bestehendes Siedlungsbiet mit gut entwickelten Grünstrukturen zum Ortsrand an. Die Einmündung vom Klosterweg zur Heerstraße ist mit baumbestandenen Böschungen ausgebildet. Sie bilden den bisherigen Ortsrand und werden künftig als gliederndes Grünelement im Siedlungsgebiet dienen.

Im Umgriff zur freien offenen Hanglage, schließen landwirtschaftliche Flächen nach Norden und nach Westen an. Südlich schließt ein Gebiet mit Wohnnutzung und Wohngärten ohne wirksame Ortsrandeingrünung an.

Zur Einbindung der Baukörper und Freiflächen wird eine wirksame Eingrünung zum offenen Naturraum und zur Hochfläche von Westen und Nordwesten bis nach Nordosten notwendig. Es werden neben Bäumen der II. Wuchsklasse auch Strauchhecken vorgesehen, um einen funktionierenden Sichtschutz mit Wirkung in den Landschaftsraum zu erreichen.

Im großräumigen Landschafts- und Siedlungsbild schließen nach Westen die weitläufigen Waldflächen des Stoffenrieder Forsts an. Im Osten werden raumbildende Kulissen durch die innerörtlichen großkronigen Baum- Grünbestände, sowie durch die eingewachsenen Gärten gebildet.

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

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

16.0 Immissionsschutz

Relevante Emissionsquellen in der Nachbarschaft sind nicht vorhanden, für weitergehende immissionsschutzfachliche Untersuchungen besteht nach vorliegendem Kenntnisstand keine Veranlassung.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich von der Bebauung her wohl landwirtschaftliche Hofgebäude, in den Grundstücken (Fl. Nr. 55, 56, 57, 58, 58/2, 60/5 mit 232 u. Fl. Nr. 63) wird jedoch keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben. Auf der Fl. Nr. 55 erfolgt noch Pferdehaltung, ebenso auf der Fl. Nr. 60/5 mit zugehörigem Stallgebäude Fl. Nr. 232. Es bestehen keine offenen Siloanlagen (z. B. Fahrsilo o. ä.). Lediglich in einer Teilfläche der Fl. Nr. 232 werden in Kunststoff verpackte Siloballen gelagert, von denen keine Geruchsemissionen ausgehen. Die kürzeste Entfernung Baugebiet – Ballenlagerfläche auf Fl. Nr. 232 beträgt 140 m, die Entfernung zum Stallgebäude rd. 157 m. D. h. es besteht ein ausreichender Abstand.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung nicht ausgeschlossen werden und ist, soweit sie aus



ordnungsgemäßer Bearbeitung und Bewirtschaftung stammt, zu dulden. Saisonalbedingt (z. B. Entezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

17.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Unterwiesenbach.

Teilfläche: Fl. Nr. 175, 204, 205, 211, 233.

18.0 Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

18.1 Planungsstatistik

♦ Geltungsbereich BP = Bruttobaupfläche	1,438	ha		100,0%
♦ Nettobaupfläche (= Gesamtfläche aller bebaubaren Grundstücke, ohne Verkehrsflächen, öffentl. Grün und ohne private Eingrünung)	1,029	ha	=	71,6 %
♦ Anteil Verkehrsfläche	0,201	ha		13,9 %
♦ Anteil öffentliches Grün	0,071	ha		4,9 %
♦ Anteil privates grün/ Ortsrandeingrünung	0,137	ha	=	9,6 %
Summe	1,438	ha	=	100 %

18.2 Träger öffentlicher Belange:

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Günzburg mit Sachgebieten
2. Regierung von Schwaben
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
4. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. Bodendenkmale
6. Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach



7. Staatliches Bauamt Krumbach
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
9. Regionalverband Donau-Iller
10. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Günzburg
11. Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
12. Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
13. Kreisheimatpfleger, H. Stephan Uano
14. Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg
15. Deutsche Telekom AG
16. Schwaben Netz (Gasversorgung)
17. Zweckverband zur Wasserversorgung der Wiesenbachgruppe
18. Abwasserverband Unteres Günztal
19. Gemeinde Ellzee (Nachbargemeinde)
20. Markt Neuburg a. d. Kammel (Nachbargemeinde)
21. Gemeinde Deisenhausen (Nachbargemeinde)

- - -