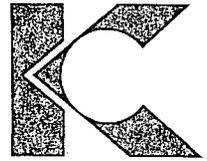


KLING
CONSULT



Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054

Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

Tel. (0 82 82) 9 94-0

Fax: (0 82 82) 99 4-4 09

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

„AM KIRCHWEG“

**GEMEINDE WIESENBACH,
ORTSTEIL OBEREGG**

BEGRÜNDUNG

PROJEKT-NR. 6607/05

Inhaltsverzeichnis

1	<u>Aufstellungsverfahren</u>	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	<u>Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Wiesenbach</u>	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Ortsentwicklung Oberegg	4
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
2.2.2	Lage	6
3	<u>Umweltbericht</u>	7
4	<u>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</u>	7
4.1	Geländebeschaffenheit	7
4.2	Gegenwärtige Nutzung	7
4.3	Nutzung der angrenzenden Flächen	7
5	<u>Ortsplanerische und städtebauliche Gesichtspunkte</u>	7
6	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	8
7	<u>Erschließung</u>	8
8	<u>Immissionsschutz</u>	9
8.1	Straßenverkehrslärm	9
8.2	Beeinträchtigungen durch Landwirtschaft	10
9	<u>Grünordnung und Naturschutz</u>	10
9.1	Grundlagen der Grünordnung und Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung	10
9.2	Bestandsaufnahme	10
9.3	Vermeidungsmaßnahmen	10
9.4	Eingriffsregelung zur Berücksichtigung umweltschützender Belange	11

<u>10</u>	<u>Ver- und Entsorgung/Wasserwirtschaft</u>	<u>12</u>
<u>11</u>	<u>Brandschutz</u>	<u>13</u>
<u>12</u>	<u>Bodenordnung</u>	<u>13</u>
<u>13</u>	<u>Planungsstatistik</u>	<u>13</u>
<u>14</u>	<u>Kostenschätzung Erschließungsmaßnahmen für Straße, Wasser, Abwasser, Beleuchtung</u>	<u>14</u>
<u>15</u>	<u>Beteiligte Träger öffentlicher Belange</u>	<u>14</u>
<u>16</u>	<u>Anlagen</u>	<u>15</u>
<u>17</u>	<u>Bestandteile des Bebauungsplanes</u>	<u>15</u>
<u>18</u>	<u>Verfasser</u>	<u>15</u>

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat in seiner Sitzung vom 13. Juni 2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und am 5. Juli 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 13. Juni 2002 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf mit der Planbezeichnung „Am Kirchweg“ zuzustimmen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 15. Juli 2002 bis 16. August 2002 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27. Juni 2002 bis 16. August 2002 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 26. September 2002 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 18. November 2002 bis 18. Dezember 2002 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach öffentlich aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 7. November 2002 bis 18. Dezember 2002 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach hat am 23. Januar 2003 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Wiesenbach

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

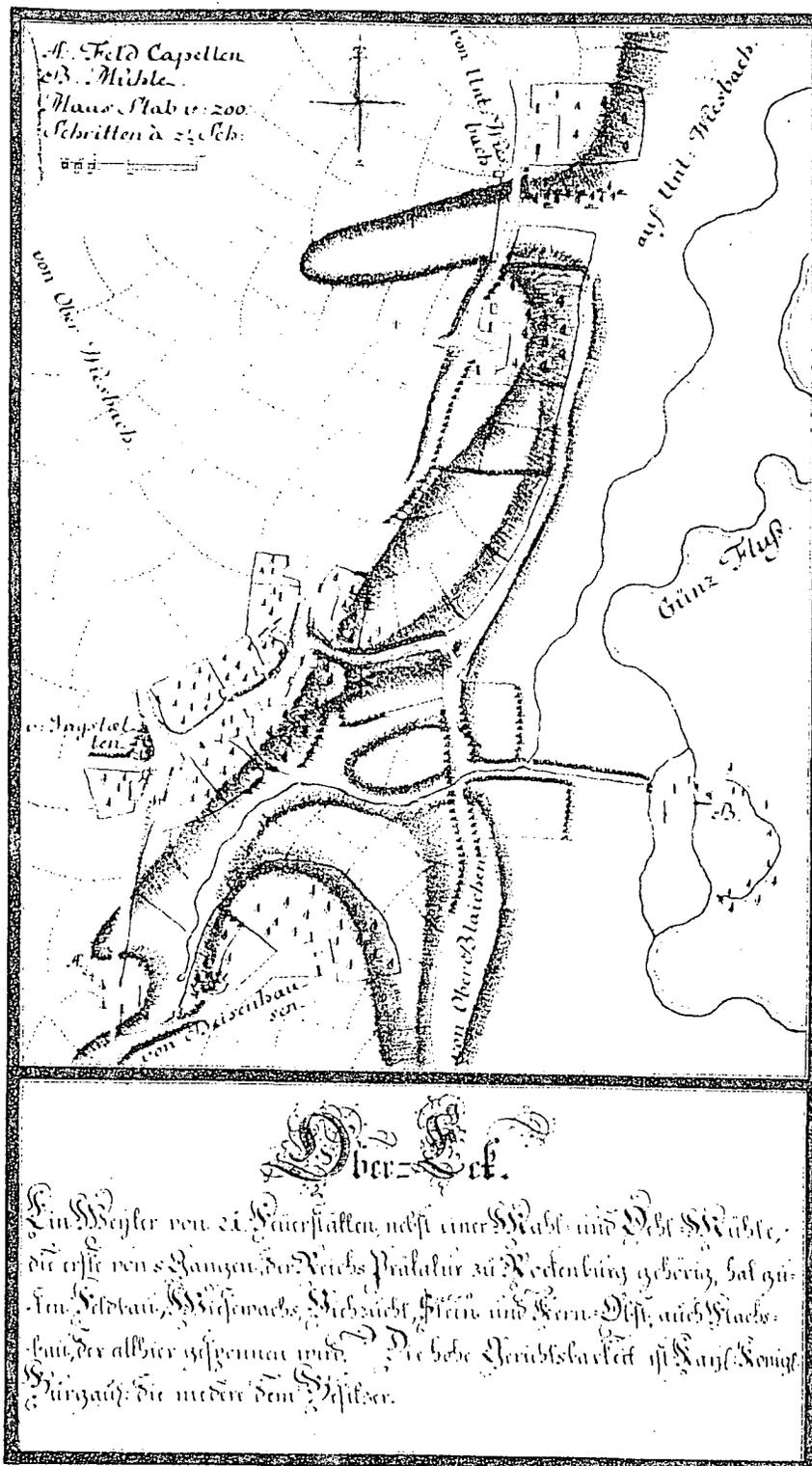
Die Gemeinde Wiesenbach besitzt aufgrund ihrer Größe und Struktur keinen Flächennutzungsplan. In der Gemeinde Wiesenbach reichen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

2.2 Ortsentwicklung Oberegg

Die gesamte Gemeinde Wiesenbach besitzt ca. 900 Einwohner. Davon leben knapp 200 im Ortsteil Oberegg.

Oberegg ist ein noch weitgehend von der Landwirtschaft geprägter Ort, wobei Wiesenbach und damit Oberegg aufgrund der kurzen Erreichbarkeit von Krumbach bei gleichzeitig ruhiger und attraktiver Lage westlich des Günztales eine zunehmende Attraktivität als Wohnstandort aufweist.

Die historische Lage des Dorfes auf der westlichen Hochterrasse des Günztales bedingt noch heute die siedlungsstrukturellen Entwicklungsmöglichkeiten von Oberegg (vgl. Abbildung historische Karte 1750)



Die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wertvolle Tallandschaft der Günz einschließlich der topographisch ungünstig zu besiedelnden Hangkanten verhindern eine Ausdehnung des Siedlungskörpers von Oberegg Richtung Osten und Süden, so dass sich die bauliche Nutzung nur Richtung Westen und Norden erweitern kann. Da sich im Norden jedoch bereits einige immissionsschutzrelevante Pferdehaltungsbetriebe sowie ein metallverarbeitender Betrieb (Abstandserfordernisse) befinden und sich dort schwerpunktmäßig eher flächenbeanspruchendere Nutzungen wie z. B. weitere Gewerbebetriebe ansiedeln sollen, sollen sich neue Wohnbaugebiete verstärkt Richtung Westen ausdehnen.

Nachdem Oberegg im Vergleich zu anderen Dörfern im Landkreis Günzburg bisher nicht so stark vom Strukturwandel der Landwirtschaft mit Aufgaben der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt ist und gleichzeitig im Ortskern ein relativ kompakt gebauter Siedlungskörper mit wenigen Baulücken besteht, muss sich die Entwicklung neuer Wohngebiete zwangsläufig am Siedlungsrand vollziehen. Ein größeres Nachverdichtungspotential bzw. Umnutzungspotential ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen steht in Oberegg nicht zur Verfügung.

Die Dimension des neuen Baugebiets orientiert sich an der tatsächlichen Größe des Ortes und einem realistisch umzusetzenden Bedarf für neue Wohnbaugrundstücke in den nächsten Jahren, indem der Bebauungsplan nur verbindliches Baurecht für 11 neue Wohnbaugrundstücke schafft. Gleichzeitig berücksichtigt er durch sein Erschließungskonzept jedoch spätere Erweiterungsmöglichkeit des Baugebietes Richtung Süden bzw. Südwesten.

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Wiesenbach, insbesondere im Ortsteil Oberegg grundsätzlich zu befriedigen.

Der Bebauungsplan regelt durch entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen die bauliche, gestalterische, verkehrliche und infrastrukturelle Integration des neu zu bebauenden Bereiches in das bestehende Ortsgebiet. Damit ordnet er – wie oben näher ausgeführt - die städtebauliche Entwicklung in Oberegg im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB ohne Vorhandensein eines Flächennutzungsplanes.

Durch das Baugebiet entsteht ein neuer exponierter Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft. Eine landschaftsgerechte Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im vorliegenden Bebauungsplan ist auch aus Sicht der Landesentwicklungs- und Regionalplanung wichtig. Damit wird den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern B II 1.5 und des verbindlichen Regionalplans der Region Donau-Iller B I 4.4 gefolgt, nach denen Siedlungsgebiete schonend in die Landschaft eingebunden werden sollen, d.h. eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen angestrebt werden soll und Ortsränder und Neubaugebiete durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden sollen. Gleichzeitig berücksichtigt er die spätere Erweiterungsmöglichkeit des Wohngebiets.

2.2.2 Lage

Das Plangebiet umfasst ca. 1,1 ha. Es liegt am westlichen Rand des Siedlungsgebietes von Oberegg im westlichen Teil von Flurstück-Nr. 43. Der Ostrand grenzt an das bebaute

Siedlungsgebiet von Oberegg. Im Nordosten grenzt der Geltungsbereich an die Kreisstraße GZ 6, die Oberegg mit Unterwiesenbach verbindet.

3 Umweltbericht

Gemäß Anhang 1 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des zum Aufstellungszeitpunkt des Bebauungsplanes gültigen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) entspricht die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bzgl. der Art des Vorhabens dem Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich des § 5 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Da die im Aufstellungsverfahren festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNutzungsverordnung jedoch weniger als 2.000 m² beträgt, ist es im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens nicht erforderlich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfasses im Sinne des § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Das Erstellen eines Umweltberichtes gemäß § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) ist somit nicht erforderlich.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eben, weshalb dem Bebauungsplan keine Geländehöhenaufnahme zugrunde liegt.

4.2 Gegenwärtige Nutzung

Die Fläche des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker bzw. Wiese genutzt.

4.3 Nutzung der angrenzenden Flächen

Südöstlich des geplanten Baugebietes liegt das mit Einzelgebäuden bestandene Siedlungsgebiet von Oberegg. Auf den Flur-Nr. 43/1, 43/2, 41 und 40/3 befinden sich Wohngebäude bzw. ein durch eine Bank genutztes Gebäude.

Im Süden, Westen und Norden befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten grenzt das Baugebiet an die Kreisstraße GZ 6.

5 Ortsplanerische und städtebauliche Gesichtspunkte

Die Gestaltung des Bebauungsplanes wird im wesentlichen bestimmt durch die Abgrenzung der Nutzung, der flachen Topographie und dem Verlauf der Erschießungsstraße. Es soll eine möglichst west-ost-orientierte Gebäudestellung entstehen, die die Errichtung von südexponierten Solaranlagen zulässt. Um ein möglichst einheitliches Ortsbild zu erhalten, werden Firstrichtungen für Hauptgebäude verbindlich festgesetzt.

Die geplante Bebauung fügt sich gestalterisch in die vorhandene Wohngebäudestruktur in Oberegg ein. Dort herrschen für Wohnen einzelstehende Ein- oder Zweifamilienhäuser mit größeren Gartengrundstücken vor. Das Baugebiet bildet den neuen Ortsrand von Oberegg. Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen ist das Baugebiet am Übergang zur freien Landschaft einzugrünen.

Das gestalterische Leitbild für das Baugebiet orientiert sich am Charakter des ländlichen Raumes in Mittelschwaben. Der dort vorherrschende Haustyp ist ein längsgerichtetes, rechteckiges Gebäude mit einem nur geringen Dachüberstand, steileren Dachneigungen und Ziegeldächern in Rottönen (Naturrot bis Rotbraun). Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, z.B. zur Dachform, Dachmaterial, Dachneigung und Farbgebung, Dachaufbauten u.a. orientieren sich an diesem Leitbild. Gleichzeitig schafft der Bebauungsplan durch seine Empfehlungen und Festsetzungen Raum für eine straßenbegleitende Grünfläche entlang der versiegelten Fahrbahnfläche, in dem die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen mit 5,50 m festgesetzt wird. Die anzulegende Fahrbahn soll jedoch schmaler ausgebaut werden, so dass parallel zum Fahrbahnrand ein Grünstreifen auf dem öffentlichen Grund errichtet werden kann. Die versiegelte Fahrbahnbreite im Wohngebiet soll 4,75 m nicht überschreiten.

6 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ergänzt das Baugebiet die vorhandene Nutzung in Oberegg. Der Maß der baulichen Nutzung wurde im gesamten Plangebiet einheitlich festgesetzt. Dadurch sollen im gesamten neu zu bebauenden Gebiet gleichartige städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

7 Erschließung

Das Baugebiet wird über eine nord-süd-verlaufende Stichstraße mit Wendeanlage im Süden erschlossen, die im Nordosten in die Kreisstraße GZ 6 einmündet. Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen zur Anbindung des Baugebietes beträgt 5,50 m. Damit ist ein ausreichender Begegnungsverkehr auch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen möglich. Es wird zusätzlich empfohlen, die versiegelte Fahrbahnbreite auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um Platz zu schaffen für eine randliche Straßenraumbegrünung (vgl. Kap. Ortsplanerische und städtebauliche Gesichtspunkte).

Der bestehende Weg auf Flur-Nr. 42, der das neue Baugebiet direkt mit der GZ 7 zwischen Flur-Nr. 43/2 und Flur-Nr. 41 verbindet, soll erhalten bleiben und vor allem Fußgängern und Radfahrern eine kurze Verbindung ins Ortszentrum ermöglichen. Der KFZ-Verkehr soll jedoch die neue Erschließungsstraße nutzen. Aus diesem Grund wird empfohlen, den direkten Verbindungsweg verkehrsberuhigt auszubauen bzw. die Durchfahrt durch verkehrsrechtliche Maßnahmen einzuschränken.

Die Wendeanlage mit 18,0 m Durchmesser ermöglicht Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ein problemloses Wenden. Die Verkehrsfläche der Wendeanlage kann gleichzeitig als Treffpunkt und Spielfläche für Kinder und Jugendliche dienen, so lange kein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist.

Längerfristig soll sich in Oberegg die Wohn-Siedlungstätigkeit weiter Richtung Süden bzw. Südwesten ausdehnen. Aus diesem Grund berücksichtigt der Bebauungsplan die Verlängerungsmöglichkeit der Erschließungsstraße Richtung Westen und Süden, ggf. mit Umbzw. Rückbau der Wendeanlage, so dass eine durchgängig befahrbare Straße bis zur nächstgelegenen südlichen Haupterschließungsstraße errichtet werden kann. Die beigelegten Umbaualternativen (Anlage 1 und 2) zeigen verschiedene Alternativen für diese langfristige Weiterentwicklung. U. a. enthält eine Variante auch die Möglichkeit, ein zusätzliches Wohngrundstück auf der dann zurückgebauten Verkehrsfläche der Wendeanlage zu errichten. Damit orientiert sich der Bebauungsplan am Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

Die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Kreisstraße GZ 6 erfordert die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. das Versetzen der Ortstafel. Da durch den Bebauungsplan auch der bebaute Siedlungsrand weiter Richtung Norden verlegt wird und langfristig eine Bebauung auf der Ostseite der GZ 6 angestrebt wird, entsteht für den fließenden Verkehr auf der GZ 6 durch das Versetzen der Ortseinfahrt keine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Die Zufahrtsstraße zum Baugebiet ist mit Entwässerungseinrichtungen so anzulegen, dass über sie kein zusätzliches Oberflächenwasser auf die Kreisstraße GZ 6 fließen kann.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Ortsdurchfahrtsstraße der GZ 6 im gesamten Ortsteil Oberegg zum Ausbau vorgesehen ist. Hierfür liegt bereits ein Entwurf für die Ausbauplanung beim Straßenbauamt Neu-Ulm vor. Unter Einbeziehung dieser Pläne und des bereits erfolgten Baus einer Gehwegfläche vor Flurstück Nr. 43/1 sieht der Bebauungsplan die Weiterführung eines Fuß- bzw. eines Fuß- und Radweges auf der Westseite der GZ 6 Richtung Unterwiesenbach vor. Der Bebauungsplan setzt hierzu westlich der derzeitigen Verkehrsflächen der GZ 6 eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 7 bzw. 10 m für die spätere Straßenbaumaßnahme fest. Da der Bebauungsplan außer der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen für diese Bereich keine verbindlichen Regelungen zur weiteren Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsfläche trifft, sondern dbzgl. nur Empfehlungen gibt, bleibt für die weitere Straßenbaumaßnahmen ausreichend Gestaltungsspielraum.

In Absprache mit dem Straßenbauamt Neu-Ulm wird im vorliegenden Bebauungsplan an dieser Stelle gemäß Art. 23 Abs. 2 Bayerisches Straßen- und Weggesetz (BaySstWG) der anbaufreie Streifen entlang von Kreisstraßen vom Regelfall 15 m reduziert auf die Breite der jeweils festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche für den weiteren Straßenausbau.

Nachdem der Bebauungsplan zusätzlich für die beiden an die Verkehrsfläche der GZ 6 grenzenden Grundstücke Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festsetzt, wird sichergestellt, dass auch bei Reduzierung des anbaufreien Streifens keine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, insbesondere keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse eintritt.

8 **Immissionsschutz**

8.1 Straßenverkehrslärm

Das Wohngebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße GZ 6, von der Lärmimmissionen ausgehen. Zur Beurteilung dieser Immissionen im Baugebiet und zur Ableitung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen ist ein Schallgutachten in den Bebauungsplan integriert (Anlage 3).

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Ingenieur- und Planungsgesellschaft Kling Consult GmbH, Krumbach (Projekt-Nr. 6607/05) zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen der Kreisstraße GZ 6 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird vom Gutachter festgestellt, dass auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) in der geplanten 1. Bauzeile entlang der Kreisstraße GZ 6 zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind. Angesichts der Betroffenheit von nur zwei Baugrundstücken und nur jeweils einer Gebädefassade, der besonderen städtebaulichen Si-

tuation am Ortsrand unter Berücksichtigung des benachbarten Baubestandes wird von aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen. Durch die Verwirklichung der passiven Schutzvorkehrungen sind gesunde Wohnverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

8.2 Beeinträchtigung durch Landwirtschaft

Das Baugebiet befindet sich jedoch in Nähe des landwirtschaftlich genutzten Ortskerns von Oberegg bzw. über landwirtschaftlichen Nutzflächen. Aus diesem Grunde können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die Ausübung der Landwirtschaft nicht ausgeschlossen werden. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wohnqualität, die über den in ländlichen Gemeinden üblichen Rahmen hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vorübergehende Beeinträchtigung durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind von den Anwohnern hinzunehmen.

9 Grünordnung und Naturschutz

9.1 Grundlagen der Grünordnung und Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft durch Baugebiete bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan.

In Bayern hat eine Arbeitsgruppe mit Vertretern des Umwelt- und des Innenministeriums sowie des bayerischen Gemeinde- und Städtetages einen „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ entwickelt, der allen bayerischen Gemeinden zur Anwendung empfohlen wird. Die Gemeinde Wiesenbach macht von dieser Empfehlung Gebrauch und arbeitet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dieses Leitfadens ab.

9.2 Bestandsaufnahme

Die Fläche des Geltungsbereiches wird heute intensiv überwiegend landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt, was auch für die umliegenden, nicht bebauten Flächen gilt.

9.3 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Integration des Baugebietes in die Landschaft und in das Ortsbild sowie zur optischen Aufwertung des Baugebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung – festgesetzt. Darüber hinaus stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicher, dass eine wenig verdichtete Bebauung entsteht. Außerdem werden eine Reihe weitere Festsetzungen und Empfehlungen zur Grünordnung und zum Naturschutz getroffen, wie z. B. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Pflanzlisten mit einheimischen standortgerechten Arten, straßenraumbezogene Baumstandorte sowie Maßnahmen zur Verhinderung von unnötigen Bodenversiegelungen etc.

Darüber hinaus wird aus tierökologischen Gründen (Barrierewirkung) empfohlen, auf die Errichtung von Zaunsockel zu verzichten.

9.4 Eingriffsregelung zur Berücksichtigung umweltschützender Belange

Aus Sicht der Grünordnung ist festzuhalten, dass es sich bei dem Baugebiet um ein sehr kleines Wohnbaugebiet handelt und der Bebauungsplan eine Reihe von Maßnahmen zur Grünordnung und zum Naturschutz festsetzt. Zum Nachweis der rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung gemäß des vereinfachten Verfahrens im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird nachfolgender Liste dargestellt:

- In den Bebauungsplan sind eine Bestandaufnahme sowie Maßnahmen zur Vermeidung im Sinne eines integrierten Grünordnungsplanes integriert.
- Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
- Die GRZ überschreitet 0,3 nicht.
- Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.
- Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung festgesetzt.
- Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.
- Quellen, Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtenwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
- Beim Baugebiet handelt es sich um keine Frischluftschneise und kein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet.
- Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.
- Die Planung berücksichtigt das Ortsbild; es handelt sich um keine exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Fläche.
- Maßnahmen zur landschafts-ortsbildtypischen Einbindung sind vorgesehen.

Entsprechend der Checkliste des vereinfachten Verfahrens des o.g. Leitfadens besteht demnach kein weiterer Bedarf für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind im Bebauungsplan unter Abwägung der sonstigen im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Belange in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ihnen wird im Bebauungsplan in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

Da das vereinfachte Verfahren auf der Annahme beruht, dass das differenzierte schrittweise Vorgehen (Regelverfahren) gemäß o. g. Leitfaden zum gleichen Ergebnis führen dürfte wie das vereinfachte Verfahren, soll nachfolgend auf Anregung des Landesamtes Günzburg zusätzlich dieser Nachweis auch für das vorliegende Baugebiet erbracht werden.

Die Durchführung des Regelverfahrens der Bewertung aller relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	m ²	Kategorie
Art und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland/Acker	11.268	I (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägt	11.268	II (unterer Wert)
Wasser	Eintragsrisiko von Nährstoffen, hoher Grundwasserflurabstand	11.268	II (unterer Wert)
Klima/Luft	keine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	11.268	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	ausgeräumte Agrarlandschaft	11.268	I (oberer Wert)

Insgesamt überwiegt im Planungsgebiet Kategorie I.

Aufgrund der im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten niedrigen Grundflächenzahl von 0,3 ist von einem niedrigen Versiegelungsgrad auszugehen. Abb. 7 des o. g. Leitfadens kommt zu dem Ergebnis, dass bei Überwiegen von Kategorie I bei niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad dieses Ergebnis dem des vereinfachten Vorgehens entspricht.

10 Ver- und Entsorgung/Wasserwirtschaft

Die Elektrizitätsversorgung des Baugebietes erfolgt durch das Überlandwerk Krumbach.

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Wiesenbach-Gruppe angeschlossen. Die Versorgung des Baugebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist damit sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss des Baugebietes an die Abwasseranlage des Abwasserverbandes „Unteres Günztal“. Die Beseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Kanalisation sowie die Kläranlage sind ausreichend dimensioniert.

Entsprechend dem Ziel einer nachhaltigen Planung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zu nutzen bzw. zu versickern sind und sie damit nicht aus dem Baugebiet abfließen. Dies dient der Entlastung der Kanalisation, der Entlastung des Vorfluters bei Spitzenpegeln, der Erhöhung der Neubildungsrate des Grundwassers und damit auch dem Hochwasserschutz, dem im Günztal eine besondere Bedeutung zukommt. Es wird deshalb auch empfohlen, die Zufahrten zu den Garagen auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag o. ä.) und die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird der Einbau von Regenwasserzisternen und die Nutzung des Niederschlagswassers, z.B. für die Gartenbewässerung empfohlen. Außerdem soll auch das unverschmutzte Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen versickert werden.

Diese Regelungen zur Versickerung erfolgen aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens „Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser“ der Kling Consult Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Baugrundinstitut, das für das vorliegende Baugebiet angefertigt wurde und das als Anlage 4 Bestandteil dieser Begründung ist. Dieses Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ab einer Tiefenlage von 3,8 m unter GOK zur Versickerung geeignete Kiese anstehen. Aufgrund der Tiefenlage der zur Versickerung geeigneten Kiese kommen nur Versickerungsanlagen in Frage, deren Sohle entsprechend tief gelegt werden kann. Dazu gehören die Schachtversickerung, die Rigolen-

versickerung sowie die Mulden-Rigolenversickerung. Der Bau von herkömmlichen Flächen- oder Muldenversickerungssystemen ist ausgeschlossen.

Bei der Planung der Versickerung bzw. bei der Erstellung von Versickerungsanlagen sind folgende Merkblätter und Verordnungen zu beachten:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“
- ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“.

11 **Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Der Hydrantenplan vom Kreisbrandrat gezeichnen zu lassen.

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

12 **Bodenordnung**

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Umsetzung des Bebauungsplanes die Gemeinde Wiesenbach die Flächen des Bebauungsplangebietes erwerben möchte. Die Grunderwerbsmöglichkeit wurde von der Gemeinde bereits im Vorfeld zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren geklärt. Sollte eine Einigung mit dem gegenwärtigen Grundstückseigentümer nicht zustande kommen und eine Neuordnung des Grund und Bodens auf freiwilliger Basis nicht durchgeführt werden können, könnte auch ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden.

13 **Planungsstatistik**

Gesamtfläche	11.268	m ²	100	%
öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Fußweg, Fuß- und Radweg, Anwandweg, öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen und öffentliche Grünfläche - Vorbehaltsfläche für Straßenbau	3.147	m ²	27,9	%
davon				
Fußweg	161	m ²		
Fuß- und Randweg	84	m ²		
Anwandweg	199	m ²		
öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen	630	m ²		
öffentliche Grünfläche – Vorbehaltsfläche	371	m ²		

für Straßenbau				
Straße neu	971	m ²		
Kreisstraße GZ	622	m ²		
Sichtdreiecke	109	m ²		
Allgemeines Wohngebiet	8.121	m ²	72,1	%
max. überbaubare Grundstücksfläche	2.436	m ²		
max. Geschoßfläche	4.873	m ²		

14 Kostenschätzung Erschließungsmaßnahmen für Straße, Wasser, Abwasser, Beleuchtung

Erschließungsstraße neu:				
ca.	971	m ²	à ca. € 95,00	netto € 92.245,00
Abwasserkanal:				
ca.	140	l/m	à ca. € 615,00	netto € 86.100,00
Wasserleitungen:				
ca.	140	l/m	à ca. € 130,00	netto € 18.200,00
Straßenleuchten:				
ca.	4	St.	à ca. € 1.900,00	netto € 7.600,00
Gesamt				netto € 204.145,00
gerundet ca.				netto € 204.500,00

15 Beteiligte Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Unteres Günztal
- 2 Landwirtschaftsamt Krumbach/Weißenhorn
- 3 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 6 Bischöfliche Finanzkammer – Grundstücksabteilung, Augsburg
- 7 Bundesvermögensamt Augsburg
- 8 Deutsche Telekom AG, Niederlassung Rosenheim, Gersthofen
- 9 Direktion für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 10 Erdgas Schwaben GmbH, Betriebsstelle Günzburg
- 11 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Robert Spiller
- 12 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg (Süd), Ulrich Mayer
- 13 Landratsamt Günzburg (4 x an Bauabteilung)
- 14 Lech-Elektrizitätswerke Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 16 Regionalverband Donau-Iller, Neu-Ulm
- 17 Straßenbauamt Neu-Ulm
- 18 Überlandwerk Krumbach
- 19 Vermessungsamt Memmingen
- 20 Wasserwirtschaftsamt Krumbach
- 21 Wehrbereichsverwaltung VI, München
- 22 Zweckverband zur Wasserversorgung der Wiesenbach-Gruppe

16 Anlagen

- 1) Umbaualternative 1 für Süderweiterung Baugebiet zum Vorentwurf vom 6. Juni 2002, Kling Consult GmbH, Krumbach
- 2) Umbaualternative 2 für Süderweiterung Baugebiet zum Vorentwurf vom 6. Juni 2002, Kling Consult GmbH, Krumbach
- 3) Schallgutachten Straßenverkehrslärm GZ 6 zum Bebauungsplan „Wohngebiet westlicher Ortsrand Oberegg“, Gemeinde Wiesenbach, Kling Consult GmbH, Krumbach (Projekt-Nr. 6607/05), Stand: 6. Juni 2002
- 4) Baugrundgutachten Neubaugebiet „Am Kirchweg“, Wiesenbach, OT Oberegg - Versicherung von unbelastetem Niederschlagwasser, Kling Consult GmbH, Krumbach vom 30. August 2002 (Projekt-Nr. 6663/02)

→ H. Schmalhofer

17 Bestandteile des Bebauungsplanes

Vorentwurf Bebauungsplan vom 13. Juni 2002

Entwurf Bebauungsplan vom 26. September 2002

Begründung vom 26. September 2002 mit redaktionellen Ergänzungen vom 23. Januar 2003

18 Verfasser

Abteilung Raumordnungsplanung

Krumbach, 26. September 2002

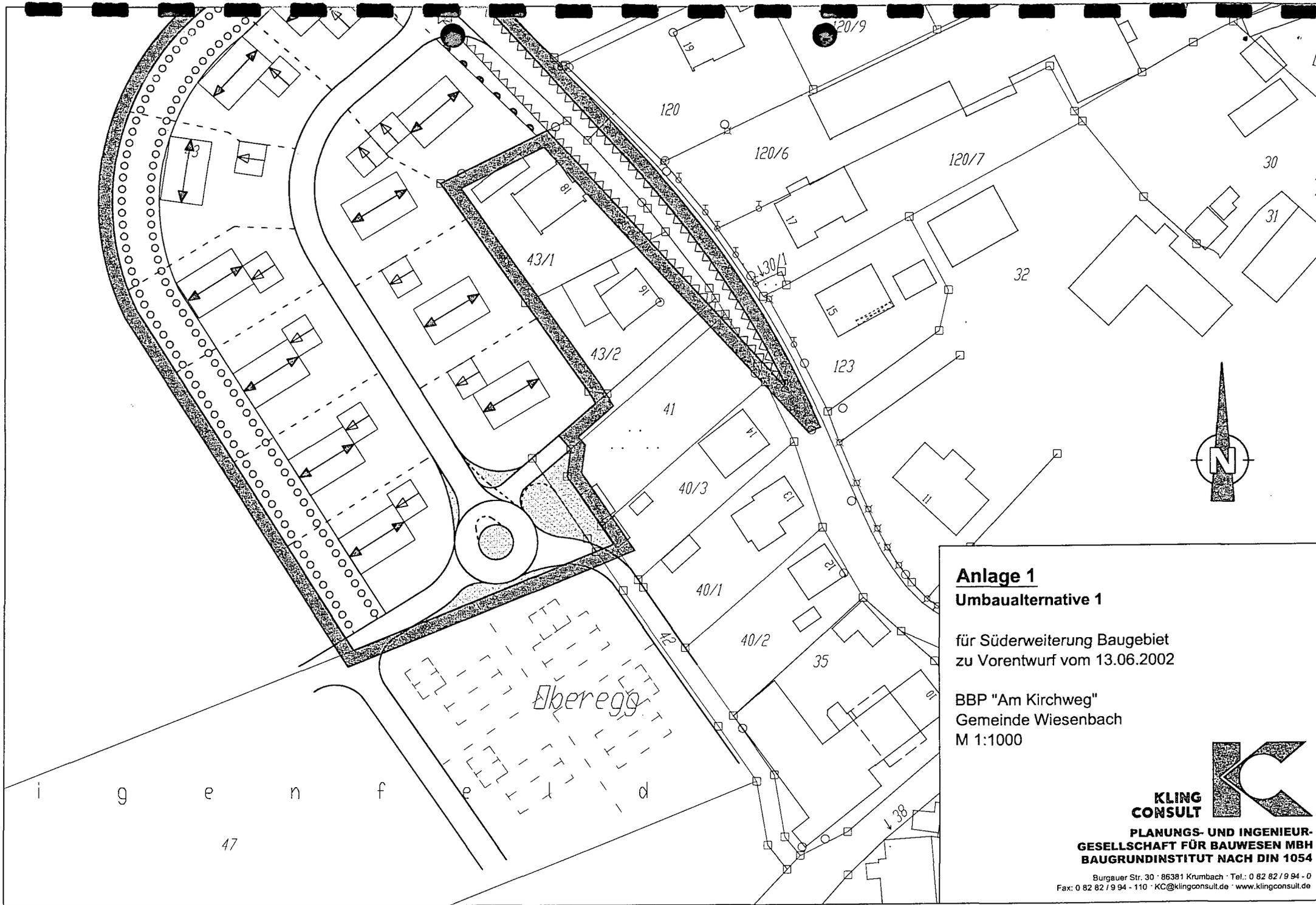


Bearbeiterin:


 Dipl.-Geogr. Dr. Wolf

Wiesenbach, den

.....
Unterschrift 1. Bürgermeisterin



Anlage 1
Umbaualternative 1

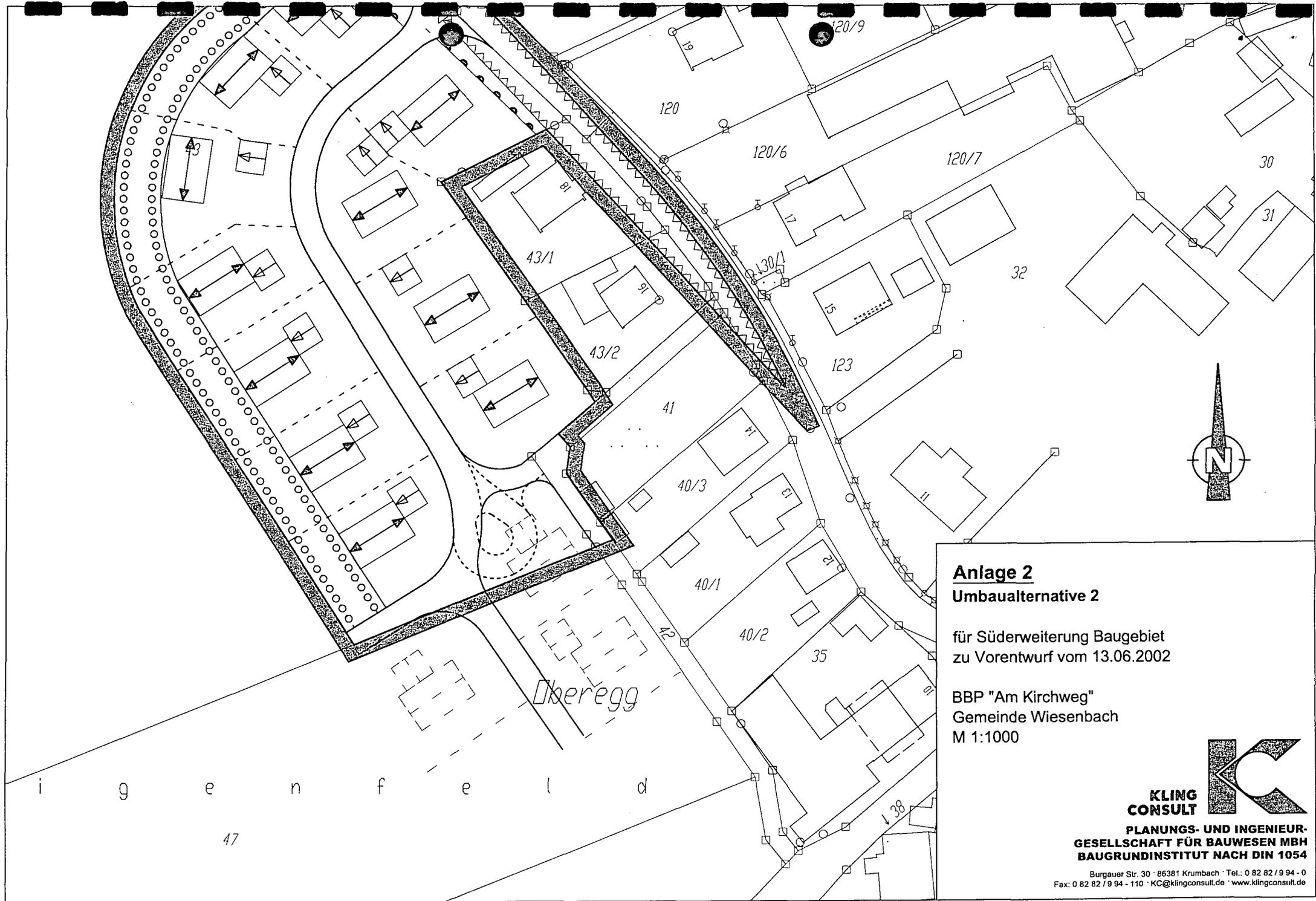
für Süderweiterung Baugebiet
 zu Vorentwurf vom 13.06.2002

BBP "Am Kirchweg"
 Gemeinde Wiesenbach
 M 1:1000



**PLANUNGS- UND INGENIEUR-
 GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH**
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054

Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
 Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de



Anlage 2
Umbaualternative 2

für Süderweiterung Baugebiet
 zu Vorentwurf vom 13.06.2002

BBP "Am Kirchweg"
 Gemeinde Wiesenbach
 M 1:1000

KLING CONSULT 

**PLANUNGS- UND INGENIEUR-
 GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH**
BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054

Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach · Tel.: 0 82 82 / 9 94 - 0
 Fax: 0 82 82 / 9 94 - 110 · KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

i g e n f e l d

Oberegg

47