



Projekt-Nr. 3627-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „Halde - 1. Änderung“

Gemeinde Dürrlauingen

## Teil B: Begründung

2. Entwurf i. d. F. vom 16. Januar 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	2. Bebauungsplanentwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
3.1	Lage- und Geländebeschaffenheit	6
3.2	Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches	6
3.3	Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches	6
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Behandlung von Niederschlagswasser, Oberflächenwasser</b>	<b>11</b>

<b>12</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>12</b>
<b>14</b>	<b>Altlasten</b>	<b>12</b>
<b>15</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>12</b>
<b>16</b>	<b>Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
<b>17</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>12</b>
<b>18</b>	<b>Anlagen</b>	<b>13</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>13</b>
<b>20</b>	<b>Verfasser</b>	<b>13</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürrlauingen hat in seiner Sitzung vom ..... die Änderung des Bebauungsplanes "Halde" und damit verbunden die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes „Halde – 1. Änderung“ beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Beschleunigtes Verfahren**

Durch den Änderungsbebauungsplan soll ausschließlich ein im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzter Spielplatz als Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert werden. Die Bebauungsplanänderung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Der Änderungsbebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht aufgestellt.

### **1.3 Bebauungsplanentwurf**

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

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom ..... bis ..... in der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.4 2. Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat dem 2. Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes lag vom ..... bis ..... in der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.5 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürrlauingen hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **2 Einfügung in die Bauleitplanung**

### **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Bekanntmachung 14. November 2002).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine Teilfläche des Bebauungsplans „Halde“ aus dem Jahr 1974, für den ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt ist. Dieser festgesetzte Spielplatz befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet und wurde in den Jahrzehnten, seit dem der Bebauungsplan „Halde“ Rechtskraft besitzt, nicht realisiert. Der festgesetzte öffentliche Spielplatz wird seitens der Gemeinde Dürrlauingen nicht weiter gewünscht. Aufgrund des fehlenden Erfordernisses für einen Spielplatz in diesem Bereich sollen vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Dabei wird an den grundsätzlichen Festsetzungen des allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes „Halde“ festgehalten.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes in diesem Bereich weicht von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Dürrlauingen ab, die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wird jedoch durch die vorliegende Änderung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **2.2 Bebauungsplan**

### **2.2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Halde – 1. Änderung“ mit einer Änderung der Flächenfestsetzung (Art der baulichen Nutzung: WA) ist erforderlich, damit in diesem Bereich das betreffende Grundstück mit Wohngebäuden bebaut werden kann. Nach dem gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan „Halde“, der eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festsetzt, ist der Bau von Wohngebäuden in diesem Bereich baurechtlich nicht zulässig. Aufgrund des fehlenden Erfordernisses eines Kinderspielplatzes in diesem Bereich des Gemeindegebietes sieht die Gemeinde Dürrlauingen im Zuge der Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Halde“ geboten. Seitens der Gemeinde Dürrlauingen wird keine Notwendigkeit eines Kinderspielplatzes im vorliegenden Bereich gesehen, da in ca. 400 m Entfernung auf Grundstück Flur-Nr. 703 ein allgemein zugänglicher großzügiger Spielplatz besteht und unweit auf Grundstück Flur-Nr. 272/1 ein allgemein zugänglicher Bolzplatz. Aufgrund der fußläufigen Nähe der bestehenden Einrichtungen wird seitens der Gemeinde Dürrlauingen die Auffassung vertreten, dass vorliegend kein weiterer Spielplatz errichtet und unterhalten werden muss. Die bestehenden Einrichtungen bieten den Einwohnern bereits einen neutralen Treffpunkt und Freizeitoptionen.

Die Grundzüge der bisherigen Bebauungsplanung der sich an den Änderungsbereich anschließenden allgemeinen Wohngebietsflächen, wie die maximal zulässige Grund- und Geschossflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse u. a. werden übernommen. Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung wird der Bebauungsplan „Halde“ ersetzt.

### **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **3.1 Lage- und Geländebeschaffenheit**

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus den Grundstücken Flur-Nr. 117 und einem Teilbereich des Grundstückes Flur-Nr. 110/4, Gemarkung Dürrlauingen, liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dürrlauingen. Das Gebiet ist unmittelbar nördlich der Straße „An der Halde“ gelegen. Das Gelände ist stark hängig und von einer Hangkante geprägt. Von Süden nach Norden steigt das Gelände um circa 10 m an. Der Bebauungsplanänderung ist eine Geländehöhenvermessung zugrunde gelegt. Die Geländehöhenverhältnisse sind in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt.

#### **3.2 Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich ist vorliegend bis auf ein Nebengebäude im Südosten vollständig unbebaut. Dieses Nebengebäude gehört zum Grundstück Flur-Nr. 110/4, Gemarkung Dürrlauingen. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Halde“ befindet sich ein Teilbereich dieses Nebengebäudes auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Aufgrund von abweichenden Grundstückszuschnitten im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 betrifft die eigentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung alleinig vorliegend das Grundstück Flur-Nr. 117, Gemarkung Dürrlauingen. Dieses Grundstück selbst ist unbebaut und umfasst eine bewachsene Hangkante, welche sich in Ostwestrichtung durch das Bebauungsplangebiet zieht. Diese Hangkante überbrückt einen Geländehöhenunterschied von circa 10 Höhenmetern.

#### **3.3 Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet ist im Westen, Osten und Süden von Wohngebäuden umgeben. Lediglich im Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### **4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung nimmt grundsätzlich die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes „Halde“ auf. Im vorliegenden Änderungsbereich sind demnach Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Diese Gebäude dürfen neben einem Satteldach die Dachformen Walmdach, Pultdach und Flachdach aufweisen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde als zulässige Dachform das Satteldach festgesetzt, wobei in Ausnahmen auch anderweitige Dachformen zugelassen werden konnten, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügten. Zur Reglementierung der Gebäudehöhenentwicklung wird in Abhängigkeit der gewählten Dachform eine max. zulässige Gebäudehöhe in m NHN festgesetzt. Auf diese Weise wird eine Integration der geplanten Gebäude in den umgebenden Siedlungsbestand und die Landschaft ermöglicht. Anhand der Höhenlinien im Planbereich kann abgelesen werden, dass bei einem Höhenbezugspunkt von ca. 491 m NHN im WA 1 und einem Höhenbezugspunkt von ca. 492 m NHN im WA 2 ein Gebäude mit Flachdach max. ca. 7,2 m, ein Gebäude mit Pultdach max. ca. 8,5 m und ein Gebäude mit Satteldach/Walmdach max. ca. 9,2 m (jeweils zusätzlich eines Gebäudesockels) hoch sein darf. Bei einer zulässigen Zweigeschossigkeit bewegen sich diese Höhen im Durchschnitt. Bei einem Gebäude mit Pultdach wird zudem bestimmt, dass der höhere Dachabschluss nach Norden in Ost-West-Richtung auszurichten ist, um eine dominierende Fassadenentwicklung in Richtung Straßenraum zu vermeiden.

Ebenso wird die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,6 unverändert übernommen. Ergänzend wird vorliegend aufgenommen, dass pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Dies erfolgt vorliegend, damit das durch Wohngebäude mit ein bis maximal zwei Wohneinheiten geprägte Gebiet vorliegend nicht durch einen Mehrgeschosswohnungsbau unterbrochen wird. Zudem soll auf diese Weise der durch die Nutzung erzeugte Verkehr reglementiert werden. Pro Wohneinheit ist vorgeschrieben, dass auf der privaten Grundstücksfläche zwei Stellplätze herzustellen sind. Die Festsetzungen zur Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Grundsatz übernommen. So darf die Höhe der Einfriedung 1,30 m nicht übersteigen. Es wird jedoch vorliegend näher spezifiziert, dass Einfriedungen in Form von Hecken aus standortheimischen Gehölzen anzulegen sind und zur Durchlässigkeit der Einfriedungen Mauern und Mauersockel in Bezug auf Kleintiere nicht zugelassen werden.

Die Gemeinde Dürrlauingen hat eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächenentiefe mit Inkrafttreten vom 1. Feb. 2021 erlassen, welche vorliegend entsprechend gilt. Im Grundsatz ist die Regelung des Art. 6 BayBO (2013) weiterhin beibehalten.

## **5 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, wie der rechtskräftige Bebauungsplan „Halde“ es ebenfalls für die angrenzenden Flächen vorsieht.

## **6 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich durch die Straße „An der Halde“ erschlossen.

## **7 Immissionsschutz**

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straße „An der Halde“ und der abgelegenen Lage in Bezug auf übergeordnete Verkehrswege sind keine Verkehrslärmimmissionskonflikte im Plangebiet zu erwarten. Gewerbliche Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Da sich das Plangebiet in der Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet, wird auf mögliche zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen durch die Ausübung der Landwirtschaft hingewiesen. Wesentliche Beeinträchtigungen, die über den in ländlichen Gemeinden üblichen Rahmen hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind durch die Anwohner hinzunehmen.

Um Schallimmissionskonflikten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes vorzubeugen, wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichweisen Anlagen zulässig ist, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A.3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 („Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“) sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln. Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden.

## 8 Spezieller Artenschutz

Durch die zulässig werdende Bebauung dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Dementsprechend dürfen durch die Bebauungsplanänderung keine Vorhaben begründet werden, die die Einhaltung folgender Vorgaben entgegenstehen (§ 44 BNatSchG):

Es ist verboten,

- Wild lebenden Tieren oder besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,  
Wild lebende Pflanzen oder besonders geschützte Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen; sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote)

In die vorliegende Bauleitplanung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert (Anlage). Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben hinsichtlich der Betroffenheit der relevanten Arten auswirkt.

Die in der saP empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Maßnahmen zum Artenschutz übernommen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten



Maßnahmen zum Artenschutz wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand vom Vorhaben betroffener Arten gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands nicht erschwert wird.

Die Wahrscheinlichkeit, dass Zauneidechsen den Planbereich als Lebensraum nutzen, ist gering. Nichtsdestotrotz werden sicherheitshalber Vermeidungsmaßnahmen in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Eine Betroffenheit von Fledermausjagdrevieren kann nicht ausgeschlossen werden, jedoch sind Ausweichlebensräume in unmittelbarer Umgebung und räumlich-funktionalem Zusammenhang ausreichend vorhanden.

Ein Vorkommen gehölzbrütender Vogelarten im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Entsprechend werden konfliktvermeidende sowie artnerhaltende Maßnahmen bzgl. einer potentiellen Betroffenheit von gehölzbrütenden Vogelarten in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen in der Bebauungsplanänderung festgesetzt:

- V 1: Bauzeitenbeschränkung: Die Bauzeitfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brut-saison der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.
- ggf. V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.
- V 3: Aufstellen eines ortsfesten Reptilienzauns und Einzäunung des potenziell von Zauneidechsen genutzten Böschungstreifens: Um zu verhindern, dass Zauneidechsen in den Bereich der Baustelle einwandern, ist im Vorfeld ein Reptilienzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) zu errichten. Der Zaun ist dabei wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand/Erdreich niedrig abzudecken. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass der Bereich, welcher potenziell von Zauneidechsen genutzt wird, während der Bauphase als Ablagefläche für Baumaterialien etc. genutzt wird. Daher soll dieser vor Baubeginn zum Schutz von einem Zaun eingefasst werden.
- V 4: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
- V 5: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)

- V 6: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Licht-schächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

Damit sind die Artenschutzaspekte ausreichend auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt, da durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen so weit geregelt ist, dass für eine spätere Umsetzung des Vorhabens keine unlösbaren Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten sind.

## **9 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 wird vom Gesetzgeber für diese Fälle des Beschleunigten Verfahrens fingiert. Zudem wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG).

Als grünordnerische Maßnahme wird u. a. in der vorliegenden Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen jeweils mindestens zwei standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Entsprechend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Halde“ aus dem Jahr 1974 wird die Zahl der zu pflanzenden Laubbäume vorliegend übernommen. Zudem werden im Übergang zur freien Landschaft entlang der Nordgrenze private Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m mit Bindung zum Anpflanzen von Sträuchern als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Das Wohngebiet „Halde“, in dessen Bereich die vorliegende Bebauungsplanänderung liegt, ist bereits vollständig erschlossen, Eine Anbindung der geplanten Nutzung an diese Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist problemlos möglich. Der Planbereich wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Glöttgruppe angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem durch den Anschluss an die Abwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes Mindel-Kammel. Das Leitungssystem ist hydraulisch ausreichend dimensioniert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen ist, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich zu versickern. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Bei punktueller Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser von Flächen < 1 000 m<sup>2</sup> wird die hierzu erforderliche Genehmigung zusammen mit der Baugenehmigung erteilt.

Die Thematik der Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Entwässerungssatzung der Gemeinde Dürrlauingen bereits grundsätzlich geregelt. Gemäß § 2 Abs. 5 der Entwässerungssatzung besteht kein Benutzungsrecht der öffentlichen Entwässerungsanlage, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Lechwerke AG.

## **11 Behandlung von Niederschlagswasser, Oberflächenwasser**

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser, sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird, ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, sofern der Untergrund hierfür nicht nachweislich ungeeignet ist. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau- und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalterollen“ zu berücksichtigen. Zudem wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Dürrlauringen verwiesen. Gemäß § 2 Abs. 5 der Entwässerungssatzung besteht kein Benutzungsrecht der öffentlichen Entwässerungsanlage, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Es wird empfohlen, eine Baugrunduntersuchung zur Prüfung von Tragfähigkeit, Frostempfindlichkeit und Setzungsempfindlichkeit durchzuführen, im Rahmen derer auch die Versickerungsfähigkeit geprüft werden kann.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildungsrate zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne sind auch Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen so weit als möglich mit wasserdurchlässigen Belegen zu versehen (z. B. Schotterrassen, Rassenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbelege, Rassengittersteine).

Das Plangebiet liegt außerhalb vom Trinkwasserschutzgebieten und Hochwassergefahrengebieten.

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.

Aufgrund der topographischen Randbedingungen ist ein Aufschluss von Grund- bzw. Schichtenwasser möglich. Für diesen Fall ist das Grundwasser einer ordnungsgemäßen Versickerung zuzuführen.

Den Belangen gemäß § 37 WHG ist durch geeignete bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

## **12 Brandschutz**

Die Erschließung 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.

Löschwasserversorgung und Hydrantennetz sind grundsätzlich nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) (Arbeitsblätter W 331 „Auswahl,

Einbau und Betrieb von Hydranten“, Stand November 2006 sowie W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, Stand Februar 2008) auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nachdem Ermittlungs- und Richtwerkverfahren des Bayerischen Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

### 13 Bodendenkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen unmittelbar näheren Umgebung nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des BayDSchG im Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### 14 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	1.435	m <sup>2</sup>	100 %
davon allgemeines Wohngebiet	1.435	m <sup>2</sup>	100 %

### 16 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist keine Bodenordnung erforderlich.

### 17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Mindel-Kammel, Offingen
- 2 Amprion GmbH, Dortmund
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Bereich Landwirtschaft
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband Günzburg, Geschäftsstelle Günzburg – Neu-Ulm
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 bayernets GmbH, München
- 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 10 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 11 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 12 Lechwerke AG Augsburg
- 13 Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 15 Regionalverband Donau-Iller
- 16 schwaben netz gmbh
- 17 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 18 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 19 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring

- 20 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach  
21 Zweckverband Glöttgruppe, Holzheim

## **18 Anlagen**

Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Halde – 1. Änderung“, Gemeinde Dürrlauingen, Kling Consult GmbH, Krumbach, 15. November 2022

## **19 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Teil A: Planzeichnung mit Festsetzungen, Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen vom 16. Januar 2023

Teil B: Begründung vom 16. Januar 2023

## **20 Verfasser**

Team Raumordnung

Krumbach, 16. Januar 2023

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

*Dürrlauingen, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*