

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

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Weiherweg“, Ortsteil Mönstetten

Gemeinde Dürrlauingen



Begründung

Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanentwurf	4
1.3	Satzungsbeschluss	5
2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
2.3	Planungsalternativen	6
2.4	Lage	7
2.5	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	7
3	Wesentliche Angaben um Plangebiet	8
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Derzeitige Nutzung im Plangebiet und Umgebung	9
4	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung	10
4.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
4.5	Einfriedungen	11
5	Verkehrerschließung	11
6	Ver- und Entsorgung	11
7	Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund- und Boden	11
8	Geologie, Hydrologie und Baugrundverhältnisse	12
9	Brandschutz	13
10	Denkmalschutz	13
10.1	Bodendenkmalpflege	13
10.2	Baudenkmalschutz	13
11	Altlasten	13
12	Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	13

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

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürrlauingen hat in seiner Sitzung vom 24. Oktober 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weiherweg", Ortsteil Mönstetten beschlossen. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte bisher nicht.

In der Zwischenzeit seit Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde das Baugesetzbuch novelliert. Die aktuelle Fassung ist mit 13. Mai 2017 in Kraft getreten. Demnach ermöglicht ein neuer § 13b den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Gemeinden können befristet bis zu 31. Dezember 2019 für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da der gegenständliche Bebauungsplan die vorgenannten Bedingungen erfüllt, kann die Gemeinde Dürrlauingen den gegenständlichen Bebauungsplan nach dem § 13b BauGB aufstellen. Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB ist die Möglichkeit der Anbindung des § 13b BauGB gegeben.

Für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren bedeutet dies, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind. Darüber hinaus bedeutet dies, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert.

1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 25. September 2017 beschloss der Gemeinderat den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25. September 2017 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom lag vom bis in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Dürrlauingen öffentlich aus. Zusätzlich wurden die Bebauungsplanunterlagen in das Internet während der Auslegungsfrist eingestellt.

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

1.3 Satzungsbeschluss

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

2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiherweg“, Ortsteil Mönstetten entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Dürrlauingen, der in diesem Bereich eine Wohnbauflächenentwicklung am nördlichen Ortsrand für den Ortsbereich Mönstetten ausweist. Die den Planbereich betreffende Flächennutzungsplanänderung wurde im Jahr 2014 erarbeitet und liegt derzeit beim Landratsamt Günzburg zur Genehmigung vor. Das geplante Wohngebiet „Weiherweg“ soll mit einem ca. 1,1 ha umfassenden Geltungsbereich den gemeindlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurde seitens der Gemeinde Dürrlauingen ein städtebaulicher Rahmenplan zur Entwicklung des nordwestlichen Ortsrandes erstellt. Dieser städtebauliche Rahmenplan umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3 ha, wobei vorliegender Bebauungsplan einen ersten Bauabschnitt darstellt. Hinsichtlich der Anwendung des § 13b BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass auch im gesamten Planbereich des städtebaulichen Rahmenplans die Grundfläche der neugeplanten Wohnbebauung eine Größe von insgesamt 1 ha nicht überschreiten wird, sollte im Zuge weiterer Bebauungsplanaufstellungsverfahren ein enger zeitlicher Zusammenhang bestehen.

Die Gemeinde Dürrlauingen sieht sich zahlreichen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken gegenüber, die sie durch planungsrechtlich gesicherte Grundstücke nicht decken kann.

Die Gemeinde Dürrlauingen hat sich nach intensiver Suche und Beratung für das gegenständliche Bebauungsplangebiet im Anschluss an den bestehenden Ortsbereich im Nordwesten von Mönstetten entschieden. Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen, wie sie durch den vorliegenden Bebauungsplan entstehen, seitens der Gemeinde Dürrlauingen nicht bereitgestellt werden.

Die Gemeinde Dürrlauingen hat sich im Einzelnen mit den in Mönstetten unbebauten Grundstücken innerhalb des Siedlungsbestandes, welche bereits als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind, befasst. Zwar sind gemäß Flurkarte im Ortsteil Mönstetten zahlreiche Grundstücke unbebaut, doch steht die überwiegende Mehrheit dieser Grundstücke dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung.

Im Gemeindebesitz sind die Grundstücke Flur-Nr. 108/1, 12/2, 12/3 und 12/4. Jedoch sind bisher alle Verkaufsbemühungen gescheitert, da bzgl. der Grundstücke Flur-Nr. 12/2, 12/3 und 12/4 die Lage der Grundstücke unmittelbar an der Ortsstraße (KrGZ) mit zusätzlich abzweigenden örtlichen Erschließungsstraßen von potentiellen Käufern als unattraktiv bewertet wird und hinsichtlich des Straßenverkehrslärms als Wohnstandort nicht gewünscht werden. Bzgl. des Grundstücks Flur-Nr. 108/1 sind bisher auch trotz attraktiver Grundstückspreise u. a. wegen der ungünstigen Erschließungssituation alle Verkaufsbemühungen gescheitert. Das seitens der Gemeinde vorhandene Bauflächenangebot wird nicht von Bauwilligen in Anspruch genommen.

Die verbleibenden unbebauten Grundstücke, z. B. 118/1, 28, 104 – 104/3, 11, 112, 112/8 und 111/2 befinden sich im Privatbesitz, das Grundstück Flur-Nr. 13/3 in kirchlicher Hand. Bzgl. dieser Bauflächenpotentiale ist anzumerken, dass diese Grundstücke als Erweiterungsfläche des unmittelbar benachbarten Gewerbebetriebes (Grundstück Flur-Nr. 118/1) dienen, als Bauland für die nächste Generation zurückbehalten werden, hinsichtlich der Lage am Nordhang für eine Wohnbebauung unattraktiv sind, eine problematische Erschließungssituation vorliegt und grundsätzlich seitens der Privaten gemäß Nachfrage keine Verkaufsbereitschaft vorliegt.

Wesentliches kommunales Ziel ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereit hält. Die Einwohnerentwicklung in Dürrlauingen zeigt sich in den letzten Jahren stabil bzw. steigend. Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfragen, vor allem von jungen Familien nach Baugrundstücken, erfolgt die vorliegende Bebauungsplanaufstellung. Die Gemeinde Dürrlauingen ist grundsätzlich in ihren Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht, um allein Infrastrukturkosten für die Gemeinde auf einem niedrigen Niveau zu halten. Um jedoch Bauwilligen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, zieht sich die Gemeinde veranlasst, das vorliegende Baugebiet bauleitplanerisch zu sichern.

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dürrlauingen stellt für das Bebauungsplangebiet derzeit noch landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Eine Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Dürrlauingen, die für den betreffenden Bereich Wohnbauflächen darstellt, liegt jedoch zur Zeit zur Genehmigung beim Landratsamt Günzburg, so dass der Bebauungsplan „Weiherweg“, Ortsteil Mönstetten demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dürrlauingen entwickelt sein wird. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird entsprochen.

2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Nördlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes existiert ein Trainingsplatz des Sportvereins Mönstetten (1 Fußballrasenspielfeld). Für dieses Gebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Sportgelände Mönstetten“ der Gemeinde Dürrlauingen aus dem Jahr 2001. Dieser Bebauungsplan setzt eine „öffentliche Grünfläche – Sportplatz“ inkl. öffentlicher Straßenverkehrsfläche, Stellplätzen und Pflanzmaßnahmen fest. Im südlichen Geltungsbereich wird dieser Bebauungsplan durch den vorliegenden Bebauungsplan „Weiherweg“ ersetzt.

Im südlichen Anschluss an das gegenständliche Plangebiet schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Weiher“ aus dem Jahr 1995 an, der für dieses Gebiet ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Ein Überschneidungsbereich des Bebauungsplanes „Am Weiher“ mit vorliegendem Bebauungsplan existiert nicht.

2.3 Planungsalternativen

Im Vorfeld der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung hat die Gemeinde Dürrlauingen ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur planerischen Aufbereitung des nordwestlichen Ortsrandes des Ortsteiles Mönstetten in Auftrag gegeben. Die grundsätzliche Entscheidung, in welchen Ortsbereichen die Gemeinde Dürrlauingen zukünftig ihre Siedlungsflächenentwicklung vollzieht, wurde auf Ebene der Flächennutzungsplanung getrof-

fen und begründet. Hinsichtlich der Planungsalternativen für die vorliegende Fläche selbst wurden insgesamt 7 Skizzen für den städtebaulichen Rahmenplan „Weiherweg“, Kling Consult, Krumbach vom Juli 2016 erarbeitet. Nach Vorstellung, Beratung und Diskussion der unterschiedlichen Erschließungsvarianten hat sich der Gemeinderat der Gemeinde Dürrlauringen für Skizze 7 (Anlage 1) als Grundlage für die vorliegende bauleitplanerische Sicherung eines Teilbereiches dieses städtebaulichen Rahmenplanes entschieden.

2.4 Lage

Die Gemeinde Dürrlauringen liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Günzburg nordöstlich des Mittelzentrums Burgau. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Mönstetten und umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 13/1, 137 (Teilfläche), 132 (Teilfläche) und 131 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche von ca. 1,16 ha. Der Geltungsbereich ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Nach Süden schließen Wohnbauflächen des Ortsbereiches von Mönstetten an. Im nördlichen Anschluss besteht ein Trainingsplatz des Sportvereines Mönstetten (ein Fußballrasenspielfeld). Nach Westen schließen unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen, nach Osten unbebaute als Gartengrundstück genutzte Flächen an.

Das Plangebiet selbst wird bisher ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der „Donau-Iller Lechplatten“ und befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“, jedoch außerhalb anderweitiger Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz. FFH-Flächen liegen nicht vor. Biotop nach bayerischer Biotopkartierung existieren im Plangebiet nicht. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) nennt keine Artenfunde und weist die Fläche nicht als naturschutzfachliches Schwerpunktgebiet aus.

2.5 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

Landesplanung

Die Gemeinde Dürrlauringen liegt nordöstlich an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 als bis einschließlich Burgau reichenden Verdichtungsraum gekennzeichneten Bereich mit dem Oberzentrum Neu-Ulm. Die Gemeinde Dürrlauringen selbst liegt im „allgemeinen ländlichen Raum“.

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

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Dürrlauringen handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung, die dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dürrlauringen entspricht.

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Potenziale der Innenentwicklung stehen der Gemeinde Dürrlauingen im Ortsbereich von Dürrlauingen nicht zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke nicht gegeben ist, es besteht keine Veräußerungsabsicht der Eigentümer. Bei verfügbaren Grundstücken im Eigentum der Gemeinde ist bisher eine Veräußerung aufgrund z. B. einwirkender Verkehrslärmimmissionen oder schwieriger Erschließungsbedingungen gescheitert (vgl. Kapitel „Erforderlichkeit der Planaufstellung“).

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. Das Plangebiet ist nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

Regionalplanung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – Westliche Wälder“. Ansonsten sind die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Trotz der Baugebietsentwicklung für das Gebiet „Weiherweg“ im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“ können die für das Gebiet definierten Ziele weiterhin erreicht und gewährleistet werden, da es sich vorliegend um eine sehr kleinräumige Baugebietsentwicklung in unmittelbarem Anschluss an den bebauten Ortsbereich von Mönstetten auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt. Ergänzend ist anzuführen, dass das Bebauungsplangebiet sich außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten befindet und bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche dargestellt ist.

3 Wesentliche Angaben um Plangebiet

3.1 Geländebeschaffenheit

Für das Plangebiet liegt eine Bestandvermessung der Kling Consult GmbH, Krumbach vom März 2016 vor. Sie ist in die Bebauungsplanzeichnung integriert.

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist leicht hängig und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 497 m ü. NN im Süden und ca. 501 m ü. NN im Norden.

3.2 Derzeitige Nutzung im Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich (Grünland und Acker) genutzt. In diesem Kontext sind die innerhalb und außerhalb an den Randbereich des Plangebietes verlaufenden Wege zur Erschließung der nördlich und westlich angrenzenden ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen.

Nach Süden und Osten grenzt das Siedlungsgebiet des Ortsteiles Mönstetten an das Bebauungsplangebiet an. Die unmittelbar im östlichen Anschluss liegenden Flächen sind derzeit noch unbebaut und werden landwirtschaftlich als Grünland bzw. Privatgarten und Lagerfläche für Holz genutzt. Im nördlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet besteht der Fußballtrainingsplatz des Sportvereins Mönstetten.

Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes sind bis auf die landwirtschaftlichen Nutzpflanzen sowie des im Nordwesten mit 2 Birken umsäumten Feldkreuzes nicht vorhanden.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan „Weiherweg“ im Ortsteil Mönstetten dient der Gemeinde Dürrlauingen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits als Wohnbaufläche (Flächennutzungsplanänderung liegt zur Genehmigung vor) dargestellt. Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzelhäuser und untergeordnet für Doppelhäuser werden im vorliegenden Bebauungsplan Einzelhäuser und Doppelhäuser als zulässig bestimmt.

Aus dem Zuschnitt des Plangebietes und den vorhandenen Erschließungen im Westen und Norden ergibt sich eine in die Umgebung einfügende Erschließung von der Straße „Weiherweg“ im Süden mit Anschluss an die bestehende Erschließung im Norden. Zusätzlich wird zur internen Erschließung des Baugebietes an die genannten vorhandenen Erschließungen eine Erschließungsstraße zusätzlich angehängt, so dass im Plangebiet eine Ringerschließung entsteht, welche hinsichtlich einer Erweiterung des Baugebietes nach Osten fortgeführt wird.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde Dürrlauingen, den zukünftigen Bauherren des Wohngebietes eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Wahl von Dachneigung und Dachform einzuräumen, so dass ein umfassendes Spektrum an zulässigen Dachformen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztes Pultdach) mit den jeweiligen zugehörigen zulässigen Dachneigungen festgesetzt wird. Eine Hauptfirstrichtung wird als Empfehlung in den Bebauungsplan integriert, jedoch nicht zwingend festgesetzt, um entsprechend den Bauherren einen optimalen Nutzungsgrad von Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und anderem frei zu überlassen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zum Einfügen der Gebäude in das natürliche Gelände, der Begrenzung der visuellen Höhenwirkung der Gebäude und zur Berücksichtigung der Belange der südlich angrenzenden Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die maximale Gebäudehöhe beträgt für alle Dachformen 10,0 m über der Erdgeschossrohfußbo-

denhöhe. Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird mit maximal 0,3 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt.

Gemäß der städtebaulichen Planungsabsicht der Gemeinde Dürrlauingen, dem Anschluss an den Siedlungsbestand des Ortsteiles Mönstetten bildet das vorliegende Baugebiet nicht den abschließenden Siedlungsrand, so dass vorliegend eine Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken nicht festgesetzt wird. Um jedoch eine Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, ist pro Baugrundstück mindestens eine Baumpflanzung zur zügigen Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Bebauungsplangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden im Plangebiet die Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Die Ortsrandlage des Wohngebietes eignet sich nicht als Standort für die vorgenannten Nutzungen. Die Gemeinde Dürrlauingen beabsichtigt, diese Form der Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt auch, da die Gemeinde beabsichtigt, aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmissionen diese Nutzungen im Gebiet auszuschließen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 0,5 begrenzt, um eine ortsranggerechte Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen. Den zukünftigen Bauherren wird ein breites Spektrum an zulässigen Dachformen bereit gestellt, um ihnen eine große Gestaltungsfreiheit einzuräumen.

Für die Dacheindeckung sind Materialien in ziegelroten bis rotbraunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig, um hinsichtlich der Farbgestaltung der Dachlandschaft ein ruhiges Erscheinungsbild zu initiieren. Maximal dürfen die im Plangebiet zulässigen Einzel- und Doppelhäuser 2 Vollgeschosse aufweisen, wobei Gebäude mit Satteldächern das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss aufweisen müssen. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Die Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung gelten unverändert.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Pro Wohneinheit sind im Bebauungsplangebiet mindestens 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies begründet sich in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte in ländlicher Lage und vergleichsweise geringer ausgebautem ÖPNV-Angebot. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden. In diesem Kontext wird vor Garagen und überdachten Stellplätzen eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine möglichst sinnvolle und intensive Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

4.5 Einfriedungen

Um entlang des öffentlichen Straßenraumes einen einheitlichen Rahmen für zulässige Einfriedungen festzusetzen, wird bestimmt, dass Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin als senkrechter Holzlatten/Holzstaketenzäune, Metallzäune ohne Spitzen oder Drahtgitterzäune mit Heckenpflanzungen aus artgerechten, standortheimischen Gehölzen und Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über das durch Höhenlinien dargestellten Gelände zulässig sind. Mauern und Zaunsockel sind im Hinblick auf eine Durchlässigkeit für Kleintiere nicht zulässig.

5 Verkehrserschließung

Das neue Baugebiet wird über die auszubauenden bestehenden Erschließungen im Westen und Norden erschlossen und an das örtliche Verkehrssystem der Gemeinde Dürrlauingen angeschlossen. Die Breite des öffentlichen Straßenraumes wird mit 7,0 m festgesetzt. Zur internen Erschließung des Baugebietes werden zusätzliche Erschließungsstraßen ebenfalls mit einer Breite von 7,0 m im Plangebiet festgesetzt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird empfohlen, die Breite der Fahrbahn mit 5,5 m umzusetzen und straßenbegleitend einen 1,5 m breiten Gehweg anzulegen. Die Erschließung orientiert sich an den Bestand im Süden. Der Bebauungsplan setzt die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraßen nicht verbindlich fest. Hinsichtlich des sich im Plangebiet befindenden Feldkreuzes mit 2 Birken im Nordwesten wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche – Grünfläche Feldkreuz zur Sicherung dieses vorgesehen. Die endgültige Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes in Straßenverkehrsfläche, Fußweg und Grünfläche erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

6 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Glöttgruppe angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sicher gestellt ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Baugebiet wird an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserzweckverbandes Winterbach angeschlossen. Allerdings werden auf den Grundstücken jeweils eine Zisterne mit gedrosselem Ablauf und aufgeteiltem Volumen von ca. 8 m³ (Rückhaltevolumen 4 m³ und Speichervolumen 4 m³) vorgesehen. Durch das dezentral bereitgestellte Rückhaltevolumen wird die bestehende Kanalisation nicht über Gebühr belastet.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Lechelektrizitätswerke AG Augsburg. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

7 Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund- und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschl. der Umsetzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da der Bebauungsplan durch die Festgesetzte niedrige Grundflächenzahl die Bebauung auf eine maßvolle Versiegelung begrenzt und zudem vorhandene Erschließungen zu Baugebieterschließung nutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind landwirtschaftlich ge-

nutzte Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zusätzlich ca. 1,16 ha Fläche (bisher landwirtschaftliche Grünfläche) einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden seitens der Gemeinde Dürrlauingen in den letzten Jahren aktiv initiiert, sind jedoch leider ohne Erfolg geblieben. Die Gemeinde Dürrlauingen ist weiterhin bestrebt, bestehende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und zu nutzen.

8 Geologie, Hydrologie und Baugrundverhältnisse

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten (KC Baugrundinstitut vom 28. April 2016, Anlage 2) vor. In diesem Baugrundgutachten wurde der anstehende Baugrund erkundet und allgemein bautechnisch, bodenmechanisch sowie geologisch und hydrogeologisch beurteilt. Im Plangebiet stehen altpleistozäne ältere Deckschotter (quartäre Kiese) an, die von Deckschichten unterschiedlicher und teils großer Mächtigkeit überlagert werden. Den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Die aufgeschlossenen Deckschichten setzen sich aus sandigen bis stark sandigen, schwach bis stark tonigen und in den tieferen Lagen aus schwach kiesigen bis kiesigen Schluffen bzw. aus sandigen, schwach schluffigen bis schluffigen Tonen zusammen. Die bindigen Deckschichten weisen eine weiche bis steife und steife bis halbfeste Konsistenz auf. Sie sind insgesamt stark kompressibel und weisen eine geringe Scherfestigkeit auf. Sie sind nur gering tragfähig und zur Aufnahme der Lasten aus dem Straßenbau und der Straßennutzung und im Allgemeinen von Bauwerkslasten ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Sie sind meist sehr frostempfindlich und darüber hinaus auch ausgeprägt wasserempfindlich. Unterhalb der Deckschichten wurden ab einer Tiefe von ca. 2,7 m unter Geländeoberkante teilweise altpleistozäne ältere Deckschotter (quartäre Kiese) aufgeschlossen. Die angetroffenen Kiese sind stark verwittert und stehen als sandige, schluffige und tonige Kiese an, die bindige Eigenschaften aufweisen. Die stark verwitterten quartären Kiese sind mäßig kompressibel und weisen eine mittlere Scherfestigkeit auf. Sie sind mäßig tragfähig und zur Aufnahme von Lasten aus dem Straßenbau und der Straßennutzung und im Allgemeinen von Bauwerkslasten bedingt geeignet. Die aufgeschlossenen, stark verwitterten Kiese sind sehr frostempfindlich. Sie sind schlecht verdichtbar und für bautechnische Zwecke, wie z. B. Bauwerkshinterfüllungen, Bodenaustauschmaßnahmen etc. nicht geeignet. Die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse konnten im Rahmen der Untersuchung nicht aufgeschossen werden. Die Oberkante der Tertiärböden kann ca. für eine Tiefe von etwa 8 m unter Geländeoberkante abgeschätzt werden. Die Tertiärböden sind erfahrungsgemäß wechselnd schluffig-sandig-tonig ausgebildet und in der Regel gut tragfähig. Sie haben auf die geplanten Erschließungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen.

Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde bei den Felduntersuchungen des oben genannten Baugrundgutachtens nicht erkundet. Ein geschlossener Grundwasserspiegel ist erst in Tiefen zu erwarten, die für die vorliegenden Erschließungsmaßnahmen nicht relevant sind. Je nach Jahreszeit und Witterung ist jedoch generell periodisch mit Sicker- und Schichtwasser zu rechnen, dass sich vor bzw. auf wenigen wasserdurchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann.

Im Rahmen dieses Baugrundgutachtens wurde eine Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens für unbelastetes Oberflächen- und Niederschlagswasser mit einer Ermittlung der Durchlässigkeit der angetroffenen Schichten sowie der Erarbeitung von Vorschlägen für mögliche Versickerungseinrichtungen vorgenommen. Die Untersuchung zeigt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser bei den aufgeschlossenen Böden nicht möglich ist. Generell kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass in tieferen La-

gen eine Niederschlagsversickerung hinsichtlich der anstehenden Böden möglich ist. Aufgrund der Hanglage des Plangebietes ist jedoch generell von einer deutlichen Einschränkung bei der Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen. Eine Versickerung steigert die Durchnässung des Untergrundes und die Gefahr von Hangrutschungen erhöht sich. Darüber hinaus kann sich die konzentrierte Einleitung von Niederschlagswasser im oberen Hangbereich auf die Unterlieger negativ auswirken. Aufgrund dessen wird gemäß des vorliegenden Baugrundgutachtens von einer verbindlichen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser abgesehen.

9 Brandschutz

Grundsätzlich ist das Hydrantennetz 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 ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen.

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

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Plangebiet Überflurhydranten in ausreichender Zahl (zum gegenwärtigen Zeitpunkt 1 Überflurhydrant) vorzusehen.

10 Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmalpflege

Sollten bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

10.2 Baudenkmalschutz

Im näheren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

11 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

12 Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die im § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den

Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Bauflächen mit Zulässigkeit von bodenversiegelnden Maßnahmen in dem unbedingt erforderlichen Maß
- Festsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen von neuen Vegetationsformen
- Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Gebäudedächern.

13 Immissionsschutz

Die schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach vom 22. Dezember 2016 (Projekt-Nr. 10349 05) zur Beurteilung der Sportanlagenlärmimmissionen des Trainingsplatzes des Sportvereins Mönstetten ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „Weiherweg“, OT Mönstetten der Gemeinde Dürrlauingen.

Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenlärmimmissionen (siehe Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der einwirkenden Sportlärmimmissionen eingehalten werden. Gesunde Wohnverhältnisse können gewahrt werden. Maßnahmen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

Die vorliegende schalltechnische Begutachtung des Sportanlagenlärms wurde gemäß der 18. BImSchV in der Fassung vom 18. Juli 1991 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Februar 2006 durchgeführt. Zwischenzeitlich wurde eine Novellierung der Sportanlagenlärmschutzverordnung verabschiedet (2. Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung gültig ab 1. Juni 2017). Im Zuge dieser Novellierung wird eine intensivere Nutzung von Sportanlagen ermöglicht. Die Immissionsrichtwerte für die abendlichen Ruhezeiten sowie für die Ruhezeiten an Sonn- und Feiertagen von 13:00 bis 15:00 Uhr wurden um 5 dB erhöht. Entsprechend der geänderten Immissionsrichtwerte für die Ruhezeiten außer am Morgen ist für das vorliegende Schallgutachten mit Datum vom 22. Dezember 2016 auszuführen, dass die im geplanten allgemeinen Wohngebiet einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nach der Novellierung der Sportanlagenlärmschutzverordnung erst recht eingehalten werden.

14 Artenschutz

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

15 Grünordnung/Naturschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Hinsichtlich bestehender Nachfragen an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Dürrlauingen, Ortsteil Mönstetten und der Zielkonzeption, dass die Gemeinde Bauwilligen Baugrundstücke anbieten kann, wird vorliegendes Baugebiet planungsrechtlich gesichert. Die Belange der Siedlungsentwicklung werden vorliegend seitens der Gemeinde Dürrlauingen höher gewichtet als die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung, welche ohne Entwicklung des vorliegenden Baugebietes weiterhin bestehen bliebe. Trotz der Baugebietsentwicklung für das Gebiet „Weiherweg“ im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“ können die für das Gebiet definierten Ziele weiterhin erreicht und gewährleistet werden, da es sich vorliegend um eine sehr kleinräumige Baugebietsentwicklung in unmittelbarem Anschluss an den bebauten Ortsbereich von Mönstetten handelt. Ergänzend ist anzuführen, dass das Bebauungsplangebiet sich außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten befindet und bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Als grünordnerische Maßnahmen sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes festgesetzt. Die Festsetzungen zur Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes führen zu einem verträglichen Landschaftsbild. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhe bei. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern wird eine lockere Bebauung am Ortsrand gewährleistet.

16 Umweltbericht

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

Keine Begründung von Baurecht für Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durch den Bebauungsplan und kein Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswir-

kungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² verbindlich fest. Außerdem begründet er kein Baurecht für Vorhaben, für die nach derzeitigem Kenntnisstand eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Ebenso besteht kein Anhaltspunkt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe keine unverträgliche Umweltbeeinträchtigung erfolgt.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

17 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Dürrlauingen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

18 Planungsstatistik

Geltungsbereich	11.609	m ²	100 %
davon allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	7.900	m ²	68,1 %
Verkehrsfläche	3.709	m ²	31,9 %
max. überbaubare Grundstücksfläche (ohne zulässige Überschreitungen gemäß § 19 BauNVO)	2.768	m ²	
max. Geschossfläche	3.955	m ²	

19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Winterbach
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft Krumbach
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 8 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 9 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Referat 226, Berlin
- 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 11 Markt Aislingen

- 12 Gemeinde Gundremmingen
- 13 Gemeinde Haldenwang
- 14 Gemeinde Winterbach
- 15 Kreisbrandrat, Herr Robert Spiller, Landratsamt Günzburg
- 16 Kreisheimatpfleger, Herr Stephan Uano, Offingen
- 17 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 18 Lechwerke AG Augsburg
- 19 Markt Offingen
- 20 Naturpark Augsburg - Westliche Wälder im Landratsamt Augsburg
- 21 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 22 Regionalverband Donau-Iller
- 23 schwaben netz gmbh
- 24 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 25 Stadt Burgau
- 26 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 27 Wasserzweckverband Glött-Gruppe

20 Anlagen

- 1) Städtebaulicher Rahmenplan „Weiherweg“, Skizze 7, Gemeinde Dürrlauingen, Kling Consult, Krumbach vom Juli 2016
- 2) Baugrundgutachten zur Bauleitplanung „Weiherweg OT Mönstetten“, Gemeinde Dürrlauingen, Kling Consult, Krumbach, Baugrundinstitut vom 28. April 2016
- 3) Schalltechnische Begutachtung Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „Weiherweg“, OT Mönstetten, Gemeinde Dürrlauingen, Kling Consult, Krumbach vom 22. Dezember 2016

21 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 25. September 2017

Begründung vom 25. September 2017

22 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 25. September 2017

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Saloustros

Dürrlauingen, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*