



Projekt-Nr. 3136-405-KCK

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

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

## Bebauungsplan

### „Weiherweg II“, Ortsteil Mönstetten

Gemeinde Dürrlauingen

## Begründung

2. Entwurf i. d. F. vom 9. Mai 2022



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	1. Entwurf	4
1.3	2. Entwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	6
2.2.3	Lage	7
2.2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	7
<b>3</b>	<b>Wesentliche Angaben um Plangebiet</b>	<b>8</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Derzeitige Nutzung im Plangebiet und Umgebung	9
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>9</b>
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	10
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Geologie, Hydrologie und Baugrundverhältnisse</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Versickerung</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>12</b>

<b>11</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
11.1	Bodendenkmalpflege	13
11.2	Baudenkmalschutz	13
<b>12</b>	<b>Altlasten</b>	<b>13</b>
<b>13</b>	<b>Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>13</b>
<b>14</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>
<b>15</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>14</b>
<b>16</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz</b>	<b>15</b>
<b>17</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
<b>18</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>16</b>
<b>19</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>16</b>
<b>20</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>16</b>
<b>21</b>	<b>Anlagen</b>	<b>17</b>
<b>22</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>17</b>
<b>23</b>	<b>Verfasser</b>	<b>17</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Dürrlauringen hat in seiner Sitzung vom 04.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weiherweg II", Ortsteil Mönstetten beschlossen. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.10.2021.

Der am 23.06.2021 wieder in Kraft gesetzte § 13b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Gemeinden können 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 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.

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 1. Entwurf**

In der Sitzung vom 04.10.2021 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.10.2021 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 21.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.10.2021 lag vom 10.11.2021 bis 13.12.2021 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang 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 10.11.2021 bis 13.12.2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.3 2. Entwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf erneut auszulegen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen (2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

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

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.2021 lag vom ..... bis ..... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang 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.

## **1.4 Satzungsbeschluss**

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

## **2 Einfügung in die Bauleitplanung**

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Dürrlauingen stellt für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan „Weiherweg II“, Ortsteil Mönstetten ist demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Dürrlauingen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird entsprochen.

### **2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan schließt sich an den östlich gelegenen Bebauungsplan „Weiherweg“ an.

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.

#### **2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiherweg II“, Ortsteil Mönstetten entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Dürrlauingen, der in diesem Bereich eine Wohnbauflächenentwicklung am nordwestlichen Ortsrand für den Ortsbereich Mönstetten ausweist. Das geplante Wohngebiet „Weiherweg II“ soll mit einem ca. 0,7 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 den zweiten 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.

Für im Gemeindebesitz befindliche Grundstücke sind bisher alle Verkaufsbemühungen gescheitert, da die Lage der Grundstücke von potenziellen Käufern als unattraktiv bewertet wird und hinsichtlich des Straßenverkehrslärms als Wohnstandort nicht gewünscht werden. Das seitens der Gemeinde vorhandene Bauflächenangebot wird nicht von Bauwilligen in Anspruch genommen.

Weitere unbebaute Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Bzgl. dieser Bauflächenpotenziale ist anzumerken, dass diese Grundstücke u.a. 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 bereithält. 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, sieht sich die Gemeinde veranlasst, das vorliegende Baugebiet bauleitplanerisch zu sichern.

Die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen sollen grundsätzlich nur an Bauwillige weitergegeben werden. Etwaige Klauseln zum „Bauzwang“ können im Kaufvertrag geregelt werden, um eine lückenlose Bebauung zu forcieren und eine Bevorratung von Baugrundstücken zu unterbinden.

### **2.2.2 Planungsalternativen**

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung „Weiherweg“ 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 getroffen 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 Dürrlauingen für Skizze 7 (Anlage 1) als Grundlage für die vorliegende bauleitplanerische Sicherung eines Teilbereiches dieses städtebaulichen Rahmenplanes entschieden.

### **2.2.3 Lage**

Die Gemeinde Dürrlauingen liegt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Günzburg nordöstlich des Mittelzentrums Burgau. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Mönstetten und umfasst Grundstück Flur-Nr. 131 (Teilfläche) mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7 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 Wohnbauflächen 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.

### **2.2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung**

#### **Landesplanung**

Die Gemeinde Dürrlauingen liegt nordöstlich an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1. Januar 2020 als bis einschließlich Burgau reichenden Verdichtungsraum gekennzeichneten Bereich mit dem Oberzentrum Neu-Ulm. Die Gemeinde Dürrlauingen 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 1. Januar 2020 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 Dürrlauingen handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung, die dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Dürrlauingen 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 im rechtskräftigen 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**

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet ist leicht hängig und liegt auf einer Höhe zwischen ca. 492 m ü. NHN im Süden und ca. 500 m ü. NHN im Norden.

### **3.2 Derzeitige Nutzung im Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich (Grünland und Acker) genutzt. In diesem Kontext ist der außerhalb am Randbereich des Plangebietes verlaufende Weg zur Erschließung der westlich angrenzenden ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen.

Nach Norden, Süden und Westen grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Bebauungsplangebiet an. Unmittelbar im östlichen Anschluss befindet sich das bestehende Wohngebiet „Weiherweg“, das den ersten Bauabschnitt des städtebaulichen Rahmenplanes darstellt sowie das Wohngebiet „Am Weiher“. Nordöstlich des Bebauungsplangebietes besteht der Fußballtrainingsplatz des Sportvereins Mönstetten.

Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes sind bis auf die landwirtschaftlichen Nutzpflanzen keine vorhanden.

## **4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan „Weiherweg II“ im Ortsteil Mönstetten dient der Gemeinde Dürrlauingen zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes. Grundlage des Städtebaulichen Konzepts des gegenständlichen Bebauungsplans „Weiherweg II“ ist der Städtebauliche Rahmenplan „Weiherweg“, Kling Consult, von 2016. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzelhäuser werden im vorliegenden Bebauungsplan Einzelhäuser als zulässig bestimmt.

Aus dem Zuschnitt des Plangebietes und der vorhandenen Erschließung im Osten ergibt sich die direkte Erschließung von der Straße „Weiherweg“ im Osten.

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, Zeldach, 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. Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

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 9,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. 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 den abschließenden Siedlungsrand, so dass vorliegend eine Eingrünung auf den privaten

Baugrundstücken festgesetzt wird. Um die Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten, ist zudem pro Baugrundstück mindestens eine Baumpflanzung zur zügigen Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

## **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß dem zugrunde liegenden Städtebaulichen Konzept 2016 orientieren sich Art und Maß der Bebauung am bereits bestehenden Bebauungsplan „Weiherweg“ im unmittelbaren östlichen Anschluss des Plangebietes. Für das Plangebiet 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 ortsrangerechte Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzelhäusern zu ermöglichen. Den zukünftigen Bauherren wird ein breites Spektrum an zulässigen Dachformen bereitgestellt, 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 Einzelhäuser 2 Vollgeschosse aufweisen. 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.

## **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 Holzlatte/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 ist über den vorhandenen Weiherweg im Osten erschlossen.

Für eine mögliche zukünftige Erweiterung des Wohngebietes im westlichen Anschluss an das gegenständliche Plangebiet soll nördlich eine Fläche für eine zukünftige Erschließungsstraße als Zufahrt vom Weiherweg her reserviert werden. In diesem Zusammenhang ist innerhalb des Geltungsbereiches im nordöstlichen Bereich eine Fläche für einen entsprechenden Einlenker vorzusehen. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche – Straßenbegleitgrün festgesetzt und steht damit für eine spätere Nutzungsänderung in eine Verkehrsfläche zur Verfügung.

## **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 sichergestellt ist.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Baugebiet wird an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserzweckverbandes Winterbach angeschlossen.

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

## **7 Bodenschutz/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 genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zusätzlich ca. 0,7 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 Deckenschotter (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, das sich vor bzw. auf wenigen wasserdurchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann.

## **9 Versickerung**

Im Rahmen dieses Baugrundgutachtens vom 28.04.2016 (s. Anlage 4) 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 Lagen eine Niederschlagsversickerung hinsichtlich der anstehenden Böden möglich ist. Aufgrund der Aussagen des vorliegenden Baugrundgutachtens wird von einer verbindlichen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser abgesehen. Außerhalb des Geltungsbereichs ist mit der vorhandenen Kanalisation im Weiherweg sowie mit der Planung eines erweiterten Entwässerungssystems (s. Lageplan Sparten, Degen und Partner 2021; Anhang 3) der Anschluss an dieses sichergestellt. Die Ableitung des nicht versickerbaren Regenwassers ist über die Festsetzung einer Mulde am westlichen Rand sowie ein Regenwasserrückhaltebecken am südlichen, unteren Rand des Plangebietes sichergestellt.

## **10 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, wobei die maximale Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen den betreffenden Gebäuden an den Grundstückszugängen und der nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle zu gewährleisten ist.

## **11 Denkmalschutz**

### **11.1 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.

### **11.2 Baudenkmalschutz**

Im näheren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

## **12 Altlasten**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **13 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 entgegenwirken, 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 Begrenzung von bodenversiegelnden Maßnahmen auf das unbedingt erforderliche Maß
- Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Gebäudedächern.

## 14 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 war Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Weiherweg“, OT Mönstetten der Gemeinde Dürrlauringen, in Bezug auf das östlich des Geltungsbereiches bestehende Wohngebiet.

Die schalltechnische Begutachtung der Sportanlagenlärmimmissionen (siehe Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass in diesem allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der einwirkenden Sportlärmimmissionen eingehalten werden. Da das gegenständliche Plangebiet sich in direktem Anschluss oder in noch weiterer Entfernung befindet, ist das Ergebnis dieser schalltechnischen Begutachtung auf das gegenständliche Plangebiet übertragbar. 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.

Obgleich die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung im Plangebiet eingehalten werden, wird vorliegend bewusst darauf hingewiesen, dass durch den Sportbetrieb auf dem nördlich gelegenen Trainingsplatz Sportlärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken, die von den zukünftigen Bauherren entsprechend wahrgenommen werden.

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung und durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten treten häufig Nachbarbeschwerden beim Betrieb von Luftwärmepumpen aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen auf. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine Festsetzung in der Bebauungsplansatzung enthalten.

## 15 Spezieller 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).

## **16 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 Bebauungsaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> 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 Dürrlaingen, 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 Dürrlaingen 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 Einzelhäusern wird eine lockere Bebauung am Ortsrand gewährleistet.

## **17 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 m<sup>2</sup> 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 Auswirkungen 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 m<sup>2</sup> 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes 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.

## 18 Eigentumsverhältnisse

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

## 19 Planungsstatistik

Geltungsbereich	6.963	m <sup>2</sup>	100 %
davon allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	6.286	m <sup>2</sup>	90 %
Öffentliche Grünfläche	67	m <sup>2</sup>	1 %
max. überbaubare Grundstücksfläche (ohne zulässige Überschreitungen gemäß § 19 BauNVO)	2.200	m <sup>2</sup>	

## 20 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Winterbach
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Bereich Landwirtschaft
- 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., Kreisgruppe Günzburg
- 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 Kreisheimatpfleger, Herr Wolfgang Ott
- 12 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 13 Lechwerke AG Augsburg
- 14 Naturpark Augsburg - Westliche Wälder im Landratsamt Augsburg
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 16 Regionalverband Donau-Iller
- 17 schwaben netz gmbh
- 18 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 19 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 20 Zweckverband Wasserversorgung Glött-Gruppe

## **21 Anlagen**

- 1) Städtebaulicher Rahmenplan „Weiherweg“, Skizze 7, Gemeinde Dürrlauingen, Kling Consult, Krumbach vom 29.07.2016
- 2) Schalltechnische Begutachtung Sportanlagenlärm zum Bebauungsplan „Weiherweg“, OT Mönstetten, Gemeinde Dürrlauingen, Kling Consult, Krumbach vom 22.12.2016
- 3) Entwurfs- und Ausführungsplanung - Lageplan Sparten, degen & partner mbb vom 29.01.2021
- 4) Baugrundgutachten Bauleitplanung "Weiherweg OT Mönstetten", Gemeinde Dürrlauingen Kling Consult, Krumbach vom 28.04.2016

## **22 Bestandteile des Bebauungsplanes**

2. Entwurf Bebauungsplan mit Textlichen Festsetzungen vom 9. Mai 2022
2. Entwurf Begründung vom 9. Mai 2022

## **23 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 9. Mai 2022

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

Dürrlauingen, den .....

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*