

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

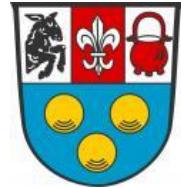
**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0  
Fax: 08282 994-409  
E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

**Bebauungsplan**

**„Am Friedhof“,  
OT Konzenberg**

**Gemeinde Haldenwang**



**Begründung**

**Vorentwurf**

**Projekt-Nr. 1255-405-KCK**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplantentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Planungsalternativen	6
2.3	Lage	6
2.4	Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung	6
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>7</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	7
3.2	Bestand innerhalb	8
3.3	Bestand außerhalb	8
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>8</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung	9
4.4	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	9
<b>5</b>	<b>Verkehrserschließung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>12</b>
10.1	Bodendenkmalpflege	12
10.2	Baudenkmalsschutz	12
<b>11</b>	<b>Altlasten</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>12</b>

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

## 1 Rechtsgrundlage

Die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 13. Mai 2017) ermöglicht den Städten und Gemeinden durch einen neuen § 13b BauGB die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren. Gemeinden können befristet bis zum 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 bebaute Ortsteile anschließen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter 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.

Im vorliegenden Verfahren wird von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat in seiner Sitzung vom 26. Januar 2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Baugebiet südlich des Friedhofes beschlossen. Im weiteren Planungsverlauf wurde die Teilung des Plangebietes erforderlich, sodass ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Am Friedhof" wurde in der Sitzung vom ..... neugefasst und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### 1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

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

Der Vorentwurf der Bebauungsplanänderung lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis ..... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang – zugleich Rathaus der Gemeinde Haldenwang – öffentlich aus. Die Bebauungsplanunterlagen wurden zudem in das Internet eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### 1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

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

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang – zugleich Rathaus der Gemeinde Haldenwang – öffentlich aus. Die Bebauungsplanunterlagen wurden zudem in das Internet eingestellt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

## **1.4 Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat am ..... den Bebauungsplan „Am Friedhof“ als Satzung beschlossen.

## **2 Erforderlichkeit der Planung**

Die Gemeinde Haldenwang verzeichnet eine positive bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung und sieht sich zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber. So sind seitens der Gemeinde Haldenwang für den Ortsteil Konzenberg die Bauplätze fast vollständig verkauft und für das vorliegende Bebauungsplangebiet bereits Bauplätze vor-gemerkt. Von 2007 bis 2016 ist gemäß „Statistik Kommunal 2017“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik die Bevölkerung von 1.834 auf 1.889 gewachsen. Ebenso ist die Zahl der Wohngebäude in der Gemeinde Haldenwang von 2013 bis 2016 von 615 auf 629 Wohngebäude mit überwiegend einer Wohnung gestiegen. Zur starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde trägt unter anderem die Nähe zur Stadt Burgau bei, die eine hohe Anzahl von Pendlern anzieht. Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wird vorliegender Bebauungsplan aufgestellt.

Innerörtlich sind im Ortsteil Konzenberg vereinzelte Baulücken festzustellen. Die freien Baugrundstücke befinden sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde Haldenwang und die bisherigen Bemühungen der Gemeinde die Eigentümer zur Bebauung oder zum Verkauf zu bewegen, blieben erfolglos. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Flächenverfügbarkeit dieser Baugrundstücke auf absehbarer Zeit nicht gegeben ist. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Haldenwang. Eine zeitnahe Realisierung des Baugebietes ist demnach möglich und vorsehen. Die Gemeinde Haldenwang sieht vorliegend das Erfordernis zur bauleitplanerischen Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung im Gemeindegebiet zur Deckung und Weiterentwicklung der Wohnnutzung.

## **2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Haldenwang inkl. der Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich Konzenberg, Haldenwang, Hafenhofen und Eichenhofen, rechtswirksam seit 14. Februar 2003 stellt für das Bebauungsplangebiet bereits Wohnbauflächen mit einer entsprechenden Ortsrandeingrünung im Osten dar (rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Haldenwang in der Fassung vom 16. Februar 1987 sowie nachfolgender Änderungen).

Der Bebauungsplan „Am Friedhof“, OT Konzenberg Gemeinde Haldenwang wird demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haldenwang entwickelt.

## 2.2 Planungsalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ nimmt die Flurstücke Nr. 75, 76, 77/2 und 80, Gemarkung Konzenberg vollständig und das Grundstück Flur-Nr. 348, Gemarkung Konzenberg in Teilflächen durch die Planung in Anspruch. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde Haldenwang und der bereits auf Flächennutzungsplanebene vorbereiteten Wohnbauflächenentwicklung wird die Schaffung von Bau-land am östlichen Ortsrand von Konzenberg im Anschluss an das bestehende Baugebiet vorgenommen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur im Süden des Plangebietes kann die Erschließung nur nördlich über die Ritter-Kunz-Straße/Hafenhofer Straße erfolgen. Innerhalb des Plangebietes ist die vorliegende Erschließungsvariante gewählt worden, um einen Grundstückszuschnitt für Grundstücke zw. ca. 600 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> zu ermöglichen.

## 2.3 Lage

Der Ortsteil Konzenberg in der Gemeinde Haldenwang liegt unmittelbar östlich der Staatsstraße 2025 im nordöstlichen Teil des Landkreises Günzburg. Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ liegt am östlichen Ortsrand und umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Nördlich verläuft die Ritter-Kunz-Straße die nach Osten in die Hafenhofer Straße übergeht, während nach Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Nordwesten gegenüber der Ritter-Kunz-Straße besteht das Baugebiet „Halde“. Im südlichen und westlichen Anschluss bestehen weitere Wohn- bzw. Siedlungsflächen des Ortsteiles Konzenberg.

## 2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

### *Landesplanung*

Die Gemeinde Haldenwang liegt unmittelbar östlich angrenzend an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1. März 2018 als Verdichtungsraum mit den Mittelzentrum Burgau bezeichneten Raum. Die Gemeinde selbst befindet sich 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. März 2018 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 im Ortsteil Konzenberg handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung, die den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haldenwang 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:*

Zur Deckung der Wohnbauflächennachfrage in der Gemeinde Haldenwang, vornehmlich Ortsteil Konzenberg stehen Potenziale der Innenentwicklung nur sehr beschränkt zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit der freien Baugrundstücke nicht gegeben ist.

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

*Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Das geplante allgemeine Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. 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 „Ritter-Kunz-Straße“ 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 Konzenberg 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 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

#### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Für das Plangebiet liegt eine Bestandsvermessung des Ingenieurbüros Degen und Partner vom 8. März 2018 vor. Sie ist in die Bebauungsplanzeichnung integriert. Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet fällt von Norden (ca. 513,5 m ü. NN) nach Süden (ca. 498,5 m ü. NN) um ca. 15 m ab. Daraus ergibt sich ein Gefälle von ca. 11°m.

### 3.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Acker). Südlich besteht ein landwirtschaftlicher Anwandweg mit Anbindung an die siedlungsinterne Erschließung des Ortsteiles Konzenberg. Unmittelbar südlich angrenzend an die Ritter-Kunz-Straße/Hafenhofer Straße befinden sich parallel zur Straße 2 landwirtschaftliche Fahrsilos. Diese werden zur Umsetzung des Plangebietes entfernt.

### 3.3 Bestand außerhalb

Südlich und westlich des Plangebietes grenzen die in Zusammenhang bebauten Ortsteile von Konzenberg an. Die Bebauung ist durch meist zweigeschossige Einfamilienhäuser gekennzeichnet. Südwestlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Nach Osten und Nord-Osten grenzt das Plangebiet an weitere landwirtschaftliche Flächen. Nördlich befinden sich 4 landwirtschaftliche Fahrsilos sowie der Friedhof von Konzenberg. An den Friedhof anschließend befindet sich die als Baudenkmal gekennzeichnete Pestkapelle.

## 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur im Süden des Plangebietes kann die Erschließung nur nördlich über die Ritter-Kunz-Straße/Hafenhofer Straße erfolgen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über 3 Einfahrten mit nach Süden verlaufenden Straßen, die im südlichen Bereich des Plangebietes über eine Querstraße miteinander verbunden werden. So wird eine durchgängige Erschließung innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und östlich durch eine Ortsrandeingrünung klar von der freien Landschaft getrennt.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, den zukünftigen Bauherren des allgemeinen Wohngebietes eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Wahl von Dachneigung und Dachform einzuräumen und gleichzeitig die Lage des Plangebietes am Ortsrand durch eine einheitliche Gestaltung zu würdigen. Aufgrund dessen wird für den äußeren Bereich des Plangebietes die zulässige Dachform auf das Satteldach begrenzt. Lediglich im inneren Bereich sind weitere Dachformen zulässig (Zelt-, Walm- und Pultdach). Um bei den zulässigen Doppelhäusern eine einheitliche Dachgestaltung zu erzielen, sind die jeweiligen Dachhälften hinsichtlich der zulässigen Dachneigung gleichförmig herzustellen.

In Bezug auf die Hanglage des Baugebietes und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden die notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,5 m mit max. 2 Vollgeschossen, wobei der untere Bezugspunkt der Erdgeschossrohfußboden ist. Aufgrund der bewegten Geländeeverhältnisse ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe derart festgesetzt, dass das zulässige Erdgeschoss jeweils vollständig oberhalb des natürlichen Geländes liegt (bergsseitig max. 0,5 über dem natürlichen Gelände). Aufgrund dessen ist die Ausbildung eines hervortretenden Untergeschosses zulässig. Somit wird durch die Beschränkung der Gebäudehöhenentwicklung die visuelle Höhenwirkung der Gebäude begrenzt.

Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine Eingrünung innerhalb einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden. Darüber hinaus

sind im Norden entlang der Hafenhofer Straße vier standortheimische Laubbäume zur räumlichen Abgrenzung des Baugebietes zu pflanzen und die Lage des Baugebietes am Ortseingang ansprechend zu gestalten. Zusätzlich ist auf den privaten Baugrundstücken, für die keine explizite Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen festgesetzt ist, mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zur Durchgrünung des Baugebietes zu pflanzen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzend an den Geltungsbereich wird auf die gesetzlichen Regelungen hingewiesen, insbesondere Artikel 48 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze, wonach Bäume von mehr als 2 m Höhe einen Abstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken von 4 m einzuhalten haben.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird im Plangebiet die Nutzung „Schank- und Speisewirtschaften“ ausgeschlossen. Die Ortsrandlage des Wohngebietes eignet sich nicht als Standort für die vorgenannte Nutzung. Die Gemeinde Haldenwang beabsichtigt, diese Form der Nutzung im Ortskern zu konzentrieren. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt auch, da die Gemeinde beabsichtigt, aufgrund des erheblichen Störpotenzials für die Nachbarschaft und der potenziellen Verkehrslärmimmisionen diese Nutzungen im Gebiet auszuschließen.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 0,6 begrenzt, um zum einen eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen und zum anderen eine lockere Bebauung am Ortsrand zu erreichen. Im äußeren Bereich des Geltungsbereiches sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Lediglich im inneren Bereich sind zusätzlich Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer zulässig. Beim Bau von Doppelhäusern ist jedoch auf die Gleichförmigkeit der jeweiligen Dachhälften zu achten.

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in ziegelroten bis rotbraunen, erdfarbenen, mittel- bis dunkelgrauen und schwarzen Farbtönen zulässig, um ein Einfügen in die Dachlandschaft zu gewährleisten. Dachbegrünungen werden aus ökologischen Gründen ausdrücklich empfohlen und sind im Baugebiet zulässig. Ebenso sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in der Dachfläche (Neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut) zulässig. Entsprechend der gewählten Dachform und Dachneigung sind ausnahmsweise abweichende Neigungen und Abstände der Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zur Dachhaut zulässig.

Um eine zu hohe Einwohnerdichte im Plangebiet am Ortsrand in Hafenhofen zu unterbinden, wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden pro Einzelhaus auf 2 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt.

## 4.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die Anzahl von 2 erforderlichen Stellplätzen ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Dies begründet sich in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte eines in ländlicher Lage vergleichsweise geringer ausgebauten ÖPNV-Angebots. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden.

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.

Aufgrund der baulichen Entwicklung nördlich des angrenzenden Friedhofes sind dort einige öffentliche Stellplätze für Besucher des Friedhofes weggefallen. Um neue Stellplätze zu schaffen ist im Norden des Plangebiets ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 16 Stellplätzen geplant. Dieser soll wie nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt gestaltet und eingegrünt werden. Dadurch kann eine sonnvolle visuelle Trennung zwischen Parkplatz und Baugebiet erzielt werden.

## 5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die nördlich gelegene Ritter-Kunz-Straße/ Hafenhofer Straße. Die verkehrstechnische Anbindung auf der Westseite des Plangebietes kann durch den Ausbau des bestehenden Hofweges (Grundstück Flur-Nr. 74, Gemarkung Konzenberg) erfolgen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird weitgehend mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Die weitere Planung der Verkehrsanlagen soll durch das Ingenieurbüros Degen und erfolgen.

Im Östlichen Planbereich wird der bereits vorhandene Hofweg planungsrechtlich gesichert und als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6 m festgesetzt.

Um die Durchgängigkeit zu den südlich anschließenden Ortsteilen von Konzenberg zu gewährleisten wird der bereits vorhandene Anwandweg zwischen Flur-Nr. 80/1 und 78 jeweils Gemarkung Konzenberg als Fußweg festgesetzt.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden. Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der von der geplanten Erschließungsstraße nach Süden verlaufende Fußweg dient dem Anschluss des Plangebietes an den vorhandenen Schmutzwasserkanal (Mischsystem) in der Schmiedstraße.

Durch den Anschluss der geplanten Wasserversorgung an die bestehende Wasserleitung ebenfalls in der Schmiedstraße kann die Trinkwasserversorgung für das geplante Baugebiet sicher gestellt werden. Es ist von einem ausreichendem Wasserangebot und Versorgungsdruck auszugehen. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist demnach jederzeit sichergestellt.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lechelektrizitätswerke in Erweiterung des bestehenden Netzes durch Anbindung.

## 7 Immissionsschutz

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grün- und Ackerland) können zeitweilige Lärm-, Staub-, und Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

In räumlicher Nähe zum Plangebiet befindet sich auf Flur-Nr. 72, Gmk. Konzenberg ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Rinderhaltung. Der Abstand zwischen der möglichen Bebauung des Plangebietes (Baugrenze) zur nächstgelegenen Stallaußenwand des Be-

triebes beträgt ca. 40 m. Der Rinderhaltungsbetrieb ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits von Bebauung umgeben und es befinden sich bereits Gebäude näher am Betrieb, als das Plangebiet. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse sind gegenüber dem Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionskonflikte durch die Rinderhaltung nicht zu vermuten.

## 8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) sowie gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Nutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken. Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da der Bebauungsplan eine maßvolle Erweiterung des Gemeindegebiets vor sieht und die festgesetzte GRZ die Bebauung (Versiegelung) begrenzt.

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. 2,9 ha Fläche (bisher Grünland- und Ackerflächen) einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung drängen sich im Siedlungsbereich von Konzenberg nicht auf, da bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Konzenberg nicht im Eigentum der Gemeinde Haldenwang sind und nach Aussagen der Verwaltung auf absehbare Zeit nicht der Veräußerung zur Verfügung stehen. Die Flächenverfügbarkeit dieser Baulücken ist damit auf absehbare Zeit nicht gegeben.

## 9 Versickerung von Niederschlagswasser

Für das geplante Bauvorhaben wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, um allgemeine bautechnische, bodenmechanische sowie geologische, hydrologische Beurteilungswerte zu ermitteln („1. Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft Augsburg Beratende Ingenieure und Geologen, 25. Juli 2018“).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein durchgängiger Versickerungshorizont bei den anstehenden Böden nicht gegeben ist, so dass sich eingeleitetes Oberflächenwasser u.U. im Boden an Sperrsichten aufstauen kann.

Die anstehenden stark schluffigen Kiese weisen geringe Durchlässigkeiten auf. Diese wurden empirisch anhand der Kornverteilungskurve ermittelt und liegt bei ca.  $k_f = 1^{10-5}$  m/s. Die anstehenden bindigen Böden sowie schlammkornreichen Sande sind als Wasserstauer anzusehen. Eine Versickerung in diese Böden ist nicht möglich.

Im Bebauungsplan wird eine Versickerung wird deshalb nicht festgesetzt. Im Zuge der Er schließung werden zur Entlastung des Regenwasserkanals Zisternen auf den privaten Grundstücksflächen seitens der Gemeinde Haldenwang zum Rückhalt des Regenwassers eingerichtet. Die Zisternen sind Bestandteil des Grundstücksanschlusses. § 8 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Haldenwang regelt die Zuständigkeiten bzgl. Herstellung, Verbesserung, Erneuerung, Änderung, Unterhaltung, Stilllegung sowie Beseitigung. Darüber hinaus behält sich die Gemeinde Haldenwang vor, entsprechende Regelungen und Pflichten zur Entwässerung im Kaufvertrag zu regeln. Im Bebauungsplan selbst erfolgt aufgrund fehlender Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB keine Festsetzung zu Zisternen, sondern ein rechtlich nicht bindender Hinweis.

Die Vorschriften der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)“ und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ sind bei einer Versickerung zu beachten. Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005 zu bemessen. Die qualitative Beurteilung des Niederschlagswassers hat nach dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, August 2007 zu erfolgen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist besonders bei Starkregenereignissen mit Gefahren durch wild abfließendes Hangwasser zu rechnen.

## **10 Denkmalschutz**

### **10.1 Bodendenkmalpflege**

Westlich des Plangebietes in ca. 70 m Entfernung ist gemäß bayerischen Denkmalatlas ein Bodendenkmal bekannt (Straße der römischen Kaiserzeit, Denkmalnummer: D-7-7528-0101).

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 anzuseigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

### **10.2 Baudenkmalschutz**

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal anschließend an den Friedhof (Pestkapelle, Aktennummer: D-7-74-140-14). Durch den Bebauungsplan sind keine Beeinträchtigungen des Baudenkmales zu erwarten.

## **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 Brandschutz

Die Erschließungsstraße 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.

Grundsätzlich ich das Hydrantennetz nach dem Merkblatt des 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.

## 14 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 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 einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzzüge (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Naturparks „Augsburg – westliche Wälder“. Hinsichtlich bestehender Nachfragen an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Haldenwang, Ortsteil Konzenberg und der Zielkonzeption, dass die Gemeinde bauwilligen Baugrundstücke anbieten kann, wird vorliegendes Baugebiet planungsrechtlich gesichert. Die Gemeinde Haldenwang beabsichtigt aufgrund der Vorprägung des Standortes durch die unmittelbar umgebenen Bebauungsstrukturen und der gegenwärtig intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Die Belange der Siedlungsentwicklung werden vorliegend seitens der Gemeinde Haldenwang höher gewichtet als die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung, welche ohne Entwicklung des vorliegenden Baugebietes weiterhin bestehen bliebe. Trotz der Baugebietsentwicklung für das Gebiet „Am Friedhof“ im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“ können die für das Gebiet definierten Ziele weiterhin erreicht und gewährleistet werden, da es sich vorliegend um eine Baugebietsentwicklung in unmittelbarem Anschluss an den bebauten Ortsbereich von Konzenberg 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 eine umfassende Ortsrandeingrünung zur Integration der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes selbst festgesetzt. Seitens der Gemeinde Haldenwang ist vorgesehen, dass die Ortsrandeingrünung einheitlich und vollständig durch die Gemeinde im Zuge der Erschließung angelegt wird, so dass sich frühzeitig eine gestalterisch und ökologisch wertvolle Ortsrandeingrünung entwickeln kann. Die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes führen zu einem ver-

träglichen 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.

Zur Vermeidung möglicher Interessenskonflikten zwischen den Nutzungen „allgemeines Wohngebiet“ und „landwirtschaftlicher Flächenbewirtschaftung“ ist auf eine konsequent dauerhaft gepflegte Ortsrandeingrünung zu achten. Grundsätzlich wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen, insb. Art. 48(1) des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB) verwiesen.

## 15 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 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 weiteren 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.

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. 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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> verbindlich fest. Das Kriterium des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

## 17 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weitgehend im Eigentum der Gemeinde Haldenwang. Das Grundstück Flur-Nr. 75, Gemarkung Konzenberg befindet sich in Privatbesitz. Es soll entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan einer Bebauung zugeführt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 18 Planungsstatistik

Geltungsbereich	29.190	m <sup>2</sup>	100 %
davon Wohngebiet	23.903	m <sup>2</sup>	81,9 %
private Grünfläche	632	m <sup>2</sup>	2,2 %
Verkehrsflächen	4.433	m <sup>2</sup>	15,1 %
öffentliche Grünfläche	222	m <sup>2</sup>	0,8 %
überbaubare Grundstücksfläche	8.366	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	14.342	m <sup>2</sup>	

## 19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft Krumbach
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 6 DB Services Immobilien GmbH, München
- 7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 8 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 10 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 11 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 12 Lechwerke AG Augsburg
- 13 Naturpark Augsburg - Westliche Wälder im Landratsamt Augsburg
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 15 Regionalverband Donau-Iller
- 16 schwaben netz gmbh
- 17 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 18 Telefónica Germany GmbH & Co. KG, Teltow
- 19 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 20 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang

**20 Anlagen**

Baugrundgutachten, Geotechnischer Bericht „BG Ritter-Kunz-Straße, Haldenwang/Konzenberg“, IGA Ingenieurgesellschaft Augsburg Beratende Ingenieure und Geologen, i. d. F. vom 25. Juli 2018

**21 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Vorentwurf Planzeichnung und Textliche Festsetzungen Bebauungsplan vom 22. November.2018

Vorentwurf Begründung Bebauungsplan vom 22. November.2018

**22 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 22. November.2018

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Fürstenberg M.Sc. Geogr.

Gemeinde Haldenwang, den .....

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*