



Projekt-Nr. 1255-405-KCK

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

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

## Bebauungsplan

„Am Friedhof“, OT Konzenberg

Gemeinde Haldenwang



## Begründung

Entwurf i. d. F. vom 26. November 2019



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	5
1.4	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Geltungsbereich/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>8</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	8
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	10
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz – Gerüche</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Versickerung von Niederschlagswasser</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
10.1	Bodendenkmalpflege	14

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

## 1 Rechtsgrundlage

Die Novellierung des Baugesetzbuches (in Kraft getreten am 3. November 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.

Um frühzeitig alle aus fachlicher Sicht zu berücksichtigende Belange einzuholen und die Öffentlichkeit bereits frühzeitig über die Planung zu informieren, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, einen Vorentwurf des Bebauungsplanes zu auszuarbeiten und eine freiwillige frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### 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, so dass ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Am Friedhof" wurde in der Sitzung vom 12. Dezember 2018 neugefasst und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### 1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 12. Dezember 2018 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 18. Januar 2019 bis 18. Februar 2019 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 18. Januar 2019 bis 18. Februar 2019 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 bestehenden Bauplätze fast vollständig verkauft und für das vorliegende Bebauungsplangebiet bereits 11 der 28 Bauplätze vorgemerkt. 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. Im Durchschnitt lag der Bevölkerungszuwachs der Gemeinde in den letzten Jahren bei 1-2 %. 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 vorgesehen. 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 Geltungsbereich/Planungsalternativen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Friedhof“ nimmt die Flurstücke Nr. 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 Bauland am östlichen Ortsrand von Konzenberg im Anschluss an das bestehende Baugebiet vorgenommen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich unter anderem durch die Berücksichtigung von immissionsschutzrechtlichen Vorgaben (vgl. Kap. 7 „Immissionsschutz“).

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. 2,6 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“. Weitere räumlich konkretisierte Zielaussagen des derzeit noch gültigen Regionalplans der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß der Entwurfsunterlagen der Regionalplanfortschreibung, welche am 23. Juli 2019 gebilligt worden sind ergeben sich für den Bereich des Plangebietes keine Änderungen. Es gelten die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

*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 nördlich 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 Geländebeziehungen ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe derart festgesetzt, dass das zulässige Erdgeschoss jeweils vollständig oberhalb des natürlichen Geländes liegt (bergseitig 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.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes ist eine Eingrünung festgesetzt, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden. Zusätzlich ist auf den privaten Baugrundstücken, für die keine bestimmte Fläche zum Anpflanzen 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 werden im Plangebiet die Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke“ ausgeschlossen. Die Ortsrandlage des Wohngebietes eignet sich nicht als Standort für die vorgenannten Nutzungen. Die Gemeinde Haldenwang beabsichtigt, diese Form der Nutzungen 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 Verkehrslärmimmissionen 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 (Neigungsparell 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 öffentliche Straßenverkehrsfläche wird weitgehend mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Die weitere Planung der Verkehrsanlagen soll durch das Ingenieurbüro Degen erfolgen.

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.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurden vom Vorentwurf zum Entwurf des Bebauungsplanes die Baugrundstücke auf der Flur-Nr. 75 aus dem Geltungsbereich herausgenommen und somit auch der westlich angrenzende Hofweg nicht überplant. Die Kosten für den Ausbau und Anschluss der Erschließung wäre im Fall einer späteren Bebauung durch die privaten Grundstückseigentümer zu tragen.

### **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 sichergestellt 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 Lech-Elektrizitätswerke in Erweiterung des bestehenden Netzes durch Anbindung.

## **7 Immissionsschutz – Gerüche**

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Rinderhaltung mit Hofbiogasanlage und nördlich eine externe Fahrsiloanlage (Flur-Nr. 72). Im Zuge der Entwurfsplanung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Günzburg eine gutachterliche Beurteilung der Geruchsemissionen im Umfeld des geplanten Wohngebietes von der Gemeinde beauftragt. In Abstimmung mit dem Landratsamt und dem Geruchsgutachter wurde die Planung aufgrund der zu erwartenden Geruchimmissionen innerhalb des Plangebietes modifiziert. So wurden die westlichen Baugrundstücke (Flur-Nr. 75) aus dem Geltungsbereich herausgenommen und die Baugrenzen angepasst.

Auf Grundlage der geänderten Entwurfsplanung wurde vom IB iMA Richter & Röckle eine Beurteilung der Geruchsemissionen und -immissionen vorgenommen. Die Ergebnisse der Beurteilung werden als Anlage „Gutachterlichen Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ‚Am Friedhof‘ im Ortsteil Konzenberg der Gemeinde Haldenwang“, iMA Richter & Röckle vom 19.11.2019 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Die zu betrachtende Rinderhaltung mit Hofbiogasanlage befindet sich südwestlich des Geltungsbereichs im Wesentlichen auf der Flur-Nr. 72. Die zu der Rinderhaltung gehörende Fahrsiloanlage liegt nördlich der Hafenhofener Straße an der Einmündung zur Dürrlauinger Straße.

Für die Rinderhaltung und die Fahrsiloanlage wurde zunächst anhand der Abstandsregelung für Rinderhaltungen des Bayer. Arbeitskreises für „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ geprüft, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans zu erwarten sind. Bei der vorhandenen Betriebsgröße der Rinderhaltung wurde für das geplante Wohngebiet ein unterer Mindestabstand von 65 m und ein oberer Mindestabstand von 130 m bestimmt. Bei Unterschreitung des unteren Mindestabstands ist gemäß Abstandsregelung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen auszugehen. Wird der obere Mindestabstand überschritten, liegen hingegen keine schädlichen Umwelteinwirkungen vor. Bei Abständen zwischen oberem und unterem Mindestabstand ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen.

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Baugrenzen im Geltungsbereich deutlich außerhalb des unteren Mindestabstands von 65 m liegen. Ein Großteil der Bauflächen überschreitet zudem den oberen Mindestabstand von 130 m, so dass hier keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen vorliegen.

Nur im Südwesten des Plangebiets weisen Teilflächen von drei Baubereichen eine Unterschreitung des oberen Mindestabstands auf, so dass eine Einzelfallprüfung durchzuführen war. Für eine Einzelfallprüfung sind gemäß Abstandsregelung die standortspezifischen

(z.B. Topographie, Windrichtungen, Vorbelastung) und die betriebsspezifischen Gegebenheiten (z.B. Lage der Nebenanlagen) zu berücksichtigen. Im Rahmen der Einzelfallprüfung wurde festgestellt, dass aufgrund der standort- und betriebsspezifischen Gegebenheiten auch in diesen Teilbereichen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen zu erwarten sind. Auf eine Geruchsmissionsprognose nach den Anforderungen der der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) [2] wurde daher verzichtet.

Zu der Fahrsiloanlage nördlich des Plangebiets ist für das geplante Wohngebiet gemäß Abstandsregelung pauschal ein Mindestabstand von 50 m einzuhalten. Dieser Abstand wird zu den nördlichen Baugrenzen im Plangebiet nicht eingehalten. Darüber hinaus liegen mit der am Standort zu erwartenden, sekundären Hauptwindrichtung aus Nordost, die verhältnismäßig häufig mit Schwachwind verbunden ist, ungünstige Ausbreitungsverhältnisse in Bezug auf Plangebiet vor.

Daher wurde für die Fahrsiloanlage eine Geruchsmissionsprognose nach den Anforderungen der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) [2] durchgeführt. Die durch die Fahrsiloanlage im Plangebiet hervorgerufenen Geruchsmissionen wurden mit Hilfe von Geruchsausbreitungsrechnungen mit dem nach GIRL [2] geforderten Modell AUSTAL2000 ermittelt.

Zur Beurteilung der Geruchsmissionen wurde die GIRL [2] herangezogen, die in Bayern als Erkenntnisquelle zur Anwendung im Verwaltungsvollzug angewendet wird. Die GIRL [2] beurteilt die Geruchsmissionen anhand der jährlichen Häufigkeit von Geruchswahrnehmungen ausgedrückt in Prozent der Jahresstunden.

Das Ergebnis der Berechnung hat gezeigt, dass die höchste Geruchsbelastung an der dem Fahrsilo zugewandten Baugrenze bei 10 % der Jahresstunden liegt. Mit zunehmender Entfernung nehmen die Geruchsmissionen kontinuierlich ab. An den südlichen Baugrenzen sind noch ein Geruchsbeiträge zwischen 0 % und 2 % der Jahresstunden zu erwarten.

Die Bebauung im Geltungsbereich soll als Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Für Wohngebiete wird in der GIRL [2] ein Immissionswert von 10 % der Jahresstunden festgelegt. Der Immissionswert wird innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans somit eingehalten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch die Rinderhaltung mit Hofbiogasanlage und durch die externe Fahrsiloanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen im Plangebiet zu erwarten sind.

Auch unter Einhaltung der Abstandskriterien und des Immissionswerts können zeitweise auftretende Gerüche im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

## **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 Umnutzung 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 Gemeindegebietes vorsieht 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 Sperrschichten 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 schlämmkornreichen 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 Erschließung 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. Aufgrund der Hanglage mit den Bauten besteht die Gefahr, dass örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Das Hangwasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

## 10 Denkmalschutz

### 10.1 Bodendenkmalpflege

Westlich des Plangebietes in ca. 70 m Entfernung ist gemäß bayerischen Denkmatalas ein Bodendenkmal bekannt.

- Denkmalnummer: **D-7-7528-0101** - Straße der römischen Kaiserzeit

Straßen der römischen Kaiserzeit werden regelhaft von Straßengräben, sekundär mit Siedlungsmaterial verfüllten Materialentnahmegruben, in Einzelfällen aber auch Gräbern und Gebäuden begleitet. Diese begleitenden Strukturen greifen dabei über den Bereich des bekannten Trassenverlaufes hinaus in die unmittelbare Umgebung aus. In seinem nordöstlichen Teil (FI-Nr. 348) reicht die Planungsfläche bis 20 m an dieses Bodendenkmal heran, weshalb diesem Bereich das Auftreten der genannten funktional assoziierten Bodendenkmäler zu vermuten ist.

Mit Schreiben vom 11. Februar 2019 teilte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BYLFD) mit, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art in Teilfläche FI-Nr. 348 eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Um den Sachverhalt im Vorfeld zu klären, hat die Gemeinde Haldenwang im Juni/Juli 2019 eine archäologische Untersuchung im östlichen Geltungsbereich mittels Oberbodenabtrag durchführen lassen. Die Untersuchung seitens des BYLFD hat keinen Anhaltspunkt auf die o. g. Bodendenkmalverdachtsfläche gegeben. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Bericht des Archäologie-Zentrum GmbH, Günzburg zusammengefasst. Dieser ist der Begründung als Anlage beigefügt. Auflagen für den Bebauungsplan wurden seitens des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht ausgesprochen. Unabhängig davon gelten bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmalen die fachgesetzlichen Grundlagen des Denkmalschutzes (Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz), da im Bereich von privaten Baugrundstücken das Auffinden von Bodendenkmälern im Vorfeld von Bautätigkeiten auch nach einer archäologischen Untersuchung nicht vollständig ausgeschlossen werden kann.

### 10.2 Baudenkmalschutz

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal anschließend an den Friedhof.

- Denkmalnummer: **D-7-74-140-14** - Fl.-Nr. 83, Gem. Konzenberg: Kreuzkapelle (Pestkapelle), ädikulaförmiger Bau mit Mansarddach, Kapellennische mit Segmentbogen über profilierten Pilastern, um 1700; mit Ausstattung; östlich des Ortes an der Straße nach Hafenhofen

Durch den Bebauungsplan sind keine Beeinträchtigungen des Baudenkmals zu erwarten. Für jede Art von Veränderung an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

## 11 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Südöstlich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 77400074 auf dem Grundstück Flur-Nr. 79, auf welchem eine alte Bauschutt-, Aushub- und Hausmülldeponie vermutet wird. Im Bereich mit der Altlastenverdachtsfläche ist auf historischen Luftbildern zu erkennen, dass sich dort im Norden die Zuwegung zur ehemaligen Deponie befand. Dies kann auch aufgrund der Erkenntnisse der Gemeindeverwaltung bestätigt werden. Aus Vorsorgegründen wurde die betroffene Fläche zum Entwurf des Bebauungsplanes aus dem Geltungsbereich herausgenommen und nicht überplant.

## 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 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 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 ist 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 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 Um-

weltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (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.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland). Im Randbereich des Grundstückes Flur-Nr. 77/2 befinden sich diverse Einzelgehölze. Diese müssen im Zuge der Bebauung entfernt werden.

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 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.

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**

Im Zuge der Bebauung im Plangebiet müssen voraussichtlich Gehölze gefällt werden (vgl. Kapitel Grünordnerischer Fachbeitrag).

Aufgrund der Lebensraumstruktur ist nicht auszuschließen, dass das Plangebiet als Nistplatz für baum- und bodenbrütende Vogelarten und ggf. als Schlafquartier für Fledermäuse genutzt wird. Vorsorglich sind daher folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:



- **V1:** Die Fällung, Rodung und Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen und speziellen Artenschutzes (§ 39/§ 44 BNatSchG) nur im Winterhalbjahr (zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) durchzuführen.
- **V2:** Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern durch vollständige Beseitigung aller Strukturen, in denen Vogelarten einen Nistplatz finden, durch Baufeldfreimachung und Abschieben des Oberbodens im Winter außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämungsmaßnahmen (z. B. durch Stangen mit Flatterband) durchzuführen. Davor ist die Fläche auf Brutvögel abzusuchen. Werden bereits brütende Vögel gefunden, muss bis zu deren Brutende abgewartet werden.

Die vorläufige Bewertung der vorhandenen Bestandsituationen lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung unter Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslösen oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

## 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 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.

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 im Eigentum der Gemeinde Haldenwang.

## 18 Planungsstatistik

Geltungsbereich	26.448	m <sup>2</sup>	100 %
davon Wohngebiet	21.527	m <sup>2</sup>	81,4 %
private Grünfläche	632	m <sup>2</sup>	2,4 %
Verkehrsflächen	4.067	m <sup>2</sup>	15,4 %
öffentliche Grünfläche	222	m <sup>2</sup>	0,8 %
überbaubare Grundstücksfläche	7.534	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	12.916	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

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

- (2) Technischer Bericht und Wissenschaftlicher Vorbericht „Maßnahmenname: Haldenwang-Konzenberg, GZ: ‚BG Am Friedhof‘, OB- und G-2019), Archäologie-Zentrum GmbH, Günzburg, i. d. F. vom 21. Oktober 2019
- (3) Beurteilung Geruchsemissionen und -immissionen „Gutachterlichen Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ‚Am Friedhof‘ im Ortsteil Konzenberg der Gemeinde Haldenwang“, iMA Richter & Röckle, München, i. d. F. vom 19.11.2019

## **21 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Entwurf Planzeichnung und Textliche Festsetzungen Bebauungsplan vom 26. November 2019

Entwurf Begründung Bebauungsplan vom 26. November 2019

## **22 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 26. November 2019

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Fürstenberg M.Sc. Geogr.

*Gemeinde Haldenwang, den .....*

*.....  
Unterschrift Erster Bürgermeister*