

**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**

## **„Kohlstattäcker II“**

**Gemeinde Haldenwang**

**Begründung**

**Entwurf**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanentwurf	4
1.3	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>4</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Planungsalternativen	5
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	7
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
4.5	Einfriedungen	10
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</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>Denkmalschutz</b>	<b>12</b>
9.1	Bodendenkmalpflege	12
9.2	Baudenkmalschutz	13
<b>10</b>	<b>Altlasten</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Konzept zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>13</b>
<b>12</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>13</b>

<b>13</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz</b>	<b>13</b>
<b>14</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>14</b>
<b>15</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>14</b>
<b>16</b>	<b>Eigentumsverhältnisse</b>	<b>15</b>
<b>17</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>15</b>
<b>18</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>15</b>
<b>19</b>	<b>Anlagen</b>	<b>16</b>
<b>20</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
<b>21</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 ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kohlstattacker II" beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### 1.2 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom ..... beschloss der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplanes „Kohlstattacker II“ 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 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.

### 1.3 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat am ..... den Bebauungsplan „Kohlstattacker II“ 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 Hafenhofen die Bauplätze fast vollständig verkauft und für das vorliegende Bebauungsplangebiet bereits Bauplätze vorgemerkt. Von 2005 bis 2014 ist gemäß „Statistik Kommunal 2015“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik die Bevölkerung von 1.838 auf 1.877 gewachsen. Ebenso ist die Zahl der Wohngebäude in der Gemeinde Haldenwang von 2011 bis 2014 von 608 auf 615 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 kleinräumiger Bebauungsplan aufgestellt. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind für mindestens 9 Bauplätze konkrete Kauf- bzw. Realisierungsabsichten mit namentlich bekannten Bauwerbern vorhanden.

Innerörtlich sind im Ortsteil Hafenhofen 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. Das Grundstück Flur 294, Gemarkung Hafenhofen befindet sich im Eigentum der Gemeinde Haldenwang. Das Grundstück Flur-Nr. 293/1 wurde bereits im Vorgriff auf das zu schaffende Baurecht vom Grundstück Flur-Nr. 294 abgemarkt und steht ebenfalls einer zukünftigen Bebauung zur Verfügung. 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 stellt für das Bebauungsplangebiet bereits Wohnbauflächen mit einer entsprechenden Ortsrandeingrünung im Osten, Süden und Westen dar. Gegenüber der im Osten verlaufenden Kreisstraße GZ 10 verweist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Haldenwang auf einen eventuell erforderlichen Lärmschutz gegenüber der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen (rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Haldenwang in der Fassung vom 16. Februar 1987 sowie nachfolgender Änderungen).

Der Bebauungsplan „Kohlstattäcker II“, Gemeinde Haldenwang im Ortsteil Hafenhofen wird demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Haldenwang entwickelt.

## 2.2 Planungsalternativen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohlstattäcker II“ nimmt die Flurstücke Nr. 294 und 293/1, Gemarkung Hafenhofen vollständig und die Grundstücke Flur-Nr. 338, 296 und 349, jeweils Gemarkung Hafenhofen in Teilflächen durch die Planung in Anspruch. Durch den Zuschnitt des Plangebietes mit ca. 200 m Breite und 70 m Tiefe ergibt sich nahezu zwangsläufig eine Erschließung mittels einer ost-west-verlaufenden Erschließungsstraße mit Anbindung an die Bürgermeister-Kaifer-Straße im Nordwesten und Nordosten. Die geplante Erschließung kann die im Westen und Osten bestehenden Anwandwege entsprechend nutzen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde Haldenwang und der bereits auf Flächennutzungsplanebene vorbereiteten Wohnbauflächenentwicklung wird die Schaffung von Bauland am südlichen Ortsrand von

Hafenhofen im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Kohlstattäcker II“ vorgenommen.

## 2.3 Lage

Der Ortsteil Hafenhofen in der Gemeinde Haldenwang liegt unmittelbar westlich der Kreisstraße GZ 10 im nordöstlichen Teil des Landkreises Günzburg. Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Kohlstattäcker II“ liegt am südlichen Ortsrand und umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Östlich verläuft die Kreisstraße GZ 10, während nach Süden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im nördlichen Anschluss besteht das Wohngebiet „Kohlstattäcker“ an das nach Norden weitere Wohn- bzw. Siedlungsflächen des Ortsteiles Hafenhofen angrenzen.

## 2.4 Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung

### *Landesplanung*

Die Gemeinde Haldenwang liegt unmittelbar östlich angrenzend an dem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 als Verdichtungsraum mit den Oberzentren Neu-Ulm/Ulm 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 22. August 2013 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

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

### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung:*

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Gemeinde Haldenwang 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 Hafenhofen 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 umgegliederte, insbesondere wandartige 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 „Kohlstattäcker II“ 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 Hafenhofen 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**

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet fällt von Westen (ca. 508,5 m ü. NN) nach Osten (ca. 503,5 m ü. NN) ab. Für das Plangebiet liegt eine Bestandsvermessung des Ingenieurbüros Degen und Partner vom 24. April 2017 vor. Sie ist in die Bebauungsplanzeichnung integriert.

#### **3.2 Bestand innerhalb**

Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Westlich und östlich bestehen landwirtschaftliche Anwandwege mit Anbindung an die siedlungsinterne Erschließung des Ortsteiles Hafenhofen. Der im Osten des Plangebietes verlaufende Anwandweg ist zudem im südlichen Bereich Teil eines Radwanderweges, welcher über die Kreisstraße GZ 10 nach Osten entlang des Weihermähergrabens in Richtung Aichenhofen verläuft. Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet selbst bis auf die landwirtschaftlichen Nutzpflanzen nicht vorhanden. Die Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße GZ 10 befinden sich außerhalb des Bebauungsplangebietes. Um einen Ringschluss der internen Erschließung des geplanten Baugebietes mit der bestehenden Bürgermeister-Kaifer-Straße zu erzielen, ist im Nordosten der bereits bestehende Feldweg in diesem Bereich auszubauen. Der Feldweg ist in dem Bereich des Grundstückes Flur-Nr. 296, Gemarkung Hafenhofen nicht als eigenes Flurstück abgemarkt. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Kohlstattäcker“ aus dem Jahr 1993 setzt in diesem Bereich öffentliche Grünfläche fest. Unmittelbar östlich der geplanten Erschließungsstraße mit Anschluss an die Bürgermeister-Kaifer-Straße im Nordosten des vorliegenden Geltungsbereiches befindet sich innerhalb dieser öffentlichen



Grünfläche ein maximal ca. 0,9 m – 1,3 m hoher Wall (Lärmschutz) der zur Kreisstraße GZ 10 hin bepflanzt ist.

### **3.3 Bestand außerhalb**

Nördlich schließt das Plangebiet an die Wohnbebauung der Bürgermeister-Kaifer-Straße an. Dieses Wohngebiet ist über den Bebauungsplan „Kohlstattäcker“ planungsrechtlich gesichert. Der vorliegende Planbereich wird östlich, südlich und westlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 320 m Entfernung ein Aussiedlerhof.

## **4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Aus dem Zuschnitt des Plangebietes ergibt sich eine sinnvolle Erschließung von der Bürgermeister-Kaifer-Straße im Norden über die im Osten und Westen bestehenden Anwandwege mittels einer mittig gelegenen Erschließungsstraße an. Nördlich und südlich dieser Erschließungsstraße wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, den zukünftigen Bauherren des allgemeinen Wohngebietes eine möglichst große Gestaltungsfreiheit bei der Wahl von Dachneigung und Dachform einzuräumen. Aufgrund dessen werden keine Dachformen explizit festgesetzt, sondern lediglich die zulässige Dachneigung auf einen Bereich von 2° – 45° begrenzt. Um bei den zulässigen Doppelhäusern eine einheitliche Dachgestaltung zu erzielen, sind die jeweiligen Dachhälften hinsichtlich der zulässigen Dachneigung gleichförmig herzustellen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange der nördlich anbindenden Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Kohlstattäcker“, Gemeinde Haldenwang werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kerngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m, wobei der untere Bezugspunkt der Erdgeschossrohfußboden ist. Der Erdgeschossrohfußboden selbst darf 0,5 m über der mittleren Höhe der Straßenoberkante der geplanten ost-west-verlaufenden Erschließungsstraße liegen. Die Planhöhen der Straßenoberkante in m ü. NN sind auf Grundlage der Straßenplanung des Ingenieurbüros Degen und Partner nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf diese Weise wird durch die Beschränkung der Gebäudehöhenentwicklung die visuelle Höhenwirkung der Gebäude begrenzt.

Am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes ist eine Eingrünung auf den privaten Baugrundstücken vorzusehen, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden. Darüber hinaus sind im Osten entlang der internen Gebietserschließung zur Kreisstraße GZ 10 vier standortheimische Laubbäume zur räumlichen Abgrenzung der Baugebietes zu pflanzen. Zusätzlich ist auf den privaten Baugrundstücken, die keine explizierte Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen festgesetzt haben, mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zur Durchgrünung des Baugebietes zu pflanzen. Aufgrund der Nachbarschaft von Wohnnutzung im Baugebiet und 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. Aufgrund des-



sen wird die vorliegend festgesetzte Ortsrandeingrünung mittels des Anpflanzens von Sträuchern realisiert.

#### **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. 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, Gestaltung**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 0,5 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. Es erfolgt keine Einschränkung zulässiger Dachformen, um den zukünftigen Bauherren eine große Gestaltungsfreiheit einzuräumen. 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. Dachbegrünungen werden 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.

## 4.5 Einfriedungen

Einfriedungen auf den Baugrundstücken sind zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Mauern und Mauersockel sind bis zu einer Höhe von 0,3 m als Einfriedung von Baugrundstücken zulässig, um den vielfältigen Wünschen der Bauherren entsprechend der Erfahrung der Gemeinde Haldenwang nachzukommen.

## 5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die nördlich gelegene Bürgermeister-Kaifer-Straße. Die verkehrstechnische Anbindung kann auf der Westseite durch den Ausbau des bestehenden Anwandweges (Grundstück Flur-Nr. 338, Gemarkung Hafenhofen) und im Osten durch den Ausbau des bestehenden Anwandweges (Grundstück Flur-Nr. 349, Gemarkung Hafenhofen) erfolgen. Eine direkte Anbindung des Baugebietes an die Kreisstraße GZ 10 erfolgt nicht. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird weitgehend mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Lediglich im Westen des Plangebietes wird an die bereits bestehende Erschließung mit einer Breite von ca. 5 m unverändert angeschlossen. Um etwaige Erweiterungsmöglichkeiten des Baugebietes nach Süden offen zu halten, wird der bestehende Anwandweg im Osten aufgrund dessen mit einer Breite von 6,0 m im Anschluss an die geplante Erschließungsstraße festgesetzt.

Der östlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes verlaufende Radweg bleibt in seinem jetzigen Verlauf inkl. der bestehenden Anbindungen und Überquerung der Kreisstraße GZ 10 bestehen.

Aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse mit einer Tieflage des Geländes im östlichen Plangebiet wird seitens der Erschließungsplanung eine Anhebung des Geländes um ca. 60 – 70 cm im östlichen Plangebietsbereich vorgesehen. Die geplanten Höhen der Straßenoberkante sind als nachrichtliche Übernahme der Straßenplanung des Ingenieurbüros Degen und Partner in die Bebauungsplanzeichnung übernommen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Kohlstattäcker“ aus dem Jahr 1993 setzt nordöstlich des vorliegenden Bebauungsplangebietes eine öffentliche Grünfläche fest, auf der sich entlang der Kreisstraße GZ 10 ein maximal ca. 0,9 m – 1,3 m hoher Wall (Lärmschutz) befindet, der zur Kreisstraße GZ 10 hin bepflanzt ist. Im Zuge der Realisierung der Erschließungsstraße im Nordosten mit Anbindung an die Bgm.-Kaifer-Straße ist zur Gewährleistung der Straßenbreite von 6,0 m ein kleinräumiger Eingriff in diesen Wall erforderlich. In Rücksprache mit dem Straßenbauamt seitens der Gemeinde Haldenwang ist der vorgesehene kleinräumige Eingriff an der Westseite des Lärmschutzwalles durch die geplante Erschließungsstraße unproblematisch und kann z. B. durch technische Sicherungsmaßnahmen oder eine kleinräumige Verschiebung des Walls in Richtung Kreisstraße GZ 10 umgesetzt werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Kohlstattäcker“ setzt keine erforderliche Höhe für diesen Lärmschutzwall fest. Sollte eine kleinräumige Verschiebung dieses bestehenden Lärmschutzwalles in Richtung Kreisstraße GZ 10 im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen, stellt dies aus Sicht des Lärmschutzes eine Verbesserung dar, da die aktive Lärmschutzeinrichtung näher an die Lärmquelle (Kreisstraße GZ 10) rückt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass aufgrund der geringen Wallhöhe eine effektive Lärminderung der auf die Bestandsbebauung einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen (2-geschossige Bebauung) nicht gegeben ist.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden. Das geplante Baugebiet wird ebenfalls wie das bestehende Baugebiet „Kohlstattäcker“ im Trennsystem entwässert. Zur Entlastung des Regenwasserkanals wird die Gemeinde Haldenwang auf allen privaten Baugrundstücken Regenwasserzisternen zum Rückhalt des Regenwassers zur Entlastung des Regenwasserkanals einbauen. Grundsätzlich soll anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser, sofern der Untergrund dazu geeignet ist, schadlos gemäß geltender wasserrechtlicher Bestimmungen vor Ort dezentral versickern werden. Detaillierte Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet liegen aktuell nicht vor. Da aufgrund der inhomogenen Untergrundverhältnisse aus Erfahrungswerten der Gemeinde Haldenwang eine Versickerung nicht grundsätzlich vorausgesetzt werden kann, wird seitens der Gemeinde die Zisterneninstallation auf den privaten Baugrundstücken vorgenommen.

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.

Der Schmutzwasserkanal kann am östlichen Ende der Bürgermeister-Kaifer-Straße am bestehenden Schacht S6 angeschlossen werden. Wegen der Geländeneigung ergeben sich auf der Ostseite des Plangebietes geringe Kanaltiefen, so dass bei den ca. beiden ersten Bauzeilen entlang der Kreisstraße GZ 10 eine Kellerentwässerung im Freispiegel nicht möglich ist.

Durch einen Ringschluss mit der bestehenden Wasserleitung in der Bürgermeister-Kaifer-Straße 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 auf der West- und/oder Ostseite in der Bürgermeister-Kaifer-Straße.

Im Ortsteil Hafenhofen der Gemeinde Haldenwang ist keine Versorgung mit Gas gegeben. Eine Gasversorgung ist für das geplante Baugebiet nicht vorgesehen.

## 7 Immissionsschutz

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult mbH, Krumbach (Projekt-Nr. 250-405-KCK) vom 31. Mai 2017 zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen auf schützenswerte Nutzungen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans.

Die Straßenverkehrslärmbelastung im Bebauungsplangebiet ist entsprechend der RLS-90 für die geplanten schützenswerten Nutzungen zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt

und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von in Teilbereichen ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 bzw. der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Hinsichtlich der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 und geringfügigen Überschreitungen der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Bereiche dimensioniert. Zusätzlich sind zur Nachtzeit Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

## **8 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 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 kleinräumige Erweiterung des südlichen Ortsrandes um 2 Bauzeilen vorsieht und die festgesetzte GRZ die Bebauung (Versiegelung) maßvoll 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. 0,9 ha Fläche (bisher Ackerfläche) einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung drängen sich im Siedlungsbereich von Hafenhofen nicht auf, da bestehende Baulücken im Siedlungsbereich von Hafenhofen 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 Denkmalschutz**

### **9.1 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.

## 9.2 Baudenkmalschutz

Im näheren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplangebietes befinden sich keine Baudenkmäler der Gemeinde Haldenwang.

## 10 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

## 11 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.

## 12 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.

## 13 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 Beeinträchti-



gung 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 Hafenhofen 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 östlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße GZ 10 und der gegenwärtig intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ohne Vegetationsstrukturen 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 „Kohlstattacker II“ 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 Hafenhofen 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 Ortsrandeingußung zur Integration der geplanten Bebauung in Natur und Landschaft und Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebietes selbst festgesetzt. 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.

## **14 Artenschutz**

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

## **15 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.

## 16 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weitgehend im Eigentum der Gemeinde Haldenwang. Das Grundstück Flur-Nr. 293/1, Gemarkung Hafenhofen befindet sich in Privatbesitz. Es soll entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan einer Bebauung zugeführt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 17 Planungsstatistik

Geltungsbereich	14.380	m <sup>2</sup>	100 %
davon Wohngebiet	12.044	m <sup>2</sup>	83,8 %
Verkehrsflächen	2.336	m <sup>2</sup>	16,2 %
überbaubare Grundstücksfläche	4.216	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	6.022	m <sup>2</sup>	

## 18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 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 (nur per E-Mail als PDF)



- 9 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 10 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (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

## **19 Anlagen**

Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Kohlstattäcker II“, Gemeinde Haldenwang, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, 31. Mai 2017

*(wird im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nur den Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung beigelegt und an das Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 und das Staatliche Bauamt Krumbach versandt)*

## **20 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Entwurf Planzeichnung und Textliche Festsetzungen Bebauungsplan vom 7. Juni 2017

Entwurf Begründung Bebauungsplan vom 7. Juni 2017

## **21 Verfasser**

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 7. Juni 2017

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Saloustros

*Gemeinde Haldenwang, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*