

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

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

**„Südlich der Anhofer Straße II“
im Stadtteil Autenried**

Stadt Ichenhausen



Begründung

2. Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Aufstellungsbeschluss	4
1.4	Bebauungsplanentwurf	4
1.5	2. Bebauungsplanentwurf	5
1.6	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Ichenhausen	5
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung/sonstige übergeordnete Vorgaben	5
2.1.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
2.1.2	Vorgaben weiterer Fachplanungen	6
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.3	Bebauungsplan	6
2.3.1	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	6
2.3.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
2.3.3	Planungsalternativen	7
2.3.4	Lage	8
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
3.1	Geländebeschaffenheit	8
3.2	Bestand innerhalb	8
3.3	Bestand außerhalb	9
4	Art der baulichen Nutzung	9
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	9
5.1	Einfriedungen	11
5.2	Klimaschutz	11
6	Verkehrerschließung	12
7	Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund	12
8	Immissionsschutz	13
9	Ver- und Entsorgung	14
10	Grünordnerischer Fachbeitrag	15
10.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	15
10.2	Maßnahmen	15

11	Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	16
12	Artenschutz	16
13	Umweltbericht	17
14	Brandschutz	17
15	Bodendenkmalschutz	17
16	Planungsstatistik	18
17	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	18
17.1	Erschließungsmaßnahmen	18
17.2	Bodenordnung	18
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	18
19	Anlagen	19
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	19
21	Verfasser	19

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. 1991 I S. 1057)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (GVBl. 2011, S. 689)

1.2 Beschleunigtes Verfahren

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.

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

1.3 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat/Bauausschuss der Stadt Ichenhausen hat in seiner Sitzung vom 27. November 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Anhofer Straße II" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.4 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 27. November 2017 beschloss der Stadtrat/Bauausschuss dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27. November 2017 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 4. Mai 2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. November 2017 lag vom 7. Mai 2018 bis 7. Juni 2018 im Rathaus der Stadt Ichenhausen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 7. Mai 2018 bis 7. Juni 2018 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.5 2. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 29. Oktober 2018 beschloss der Stadtrat/Bauausschuss dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 29. Oktober 2018 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29. Oktober 2018 lag vom bis im Rathaus der Stadt Ichenhausen öffentlich aus.

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

1.6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat/Bauausschuss der Stadt Ichenhausen hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Ichenhausen

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung/sonstige übergeordnete Vorgaben

2.1.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Ichenhausen gehört zum bayerischen Teil der Planungsregion 15, Region Donau-Iller im Regierungsbezirk Schwaben. Die Stadt Ichenhausen gehört der raumstrukturellen Gliederung nach zum allgemeinen ländlichen Raum. Das Mittelzentrum befindet sich im Landkreis Günzburg. Die Stadt liegt an der Entwicklungsachse Günzburg – Kötz – Ichenhausen – Krumbach – Pfaffenhausen – Mindelheim – Dirlewang. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig.

Für das Bebauungsplangebiet liegen im Regionalplan Donau-Iller keine räumlich konkretisierten Zielaussagen vor. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes handelt, sind die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Siedlungsstruktur anwendbar.

Durch die Eingrünung des Wohngebietes auf der Süd-, und Westseite zur freien Landschaft hin wird dem Ziel des Regionalplanes Donau-Iller zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen und zur Einbindung von Ortsrändern und Baugebieten in die Landschaft entsprochen (Ziel B I 4.4).

Ca. 1,1 km westlich des Plangebietes befindet sich das Vorranggebiet für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen „Ichenhausen – Autenried“ (B X 2.3.1 Regionalplan Donau-Iller). Der als Planungsgrundlage angesetzte Mindestabstand der regionalen Vorranggebiete für Windkraftanlagen zu Wohngebieten beträgt 800 m. Zu- und Mischgebieten beträgt der Mindestabstand 700 m. Es sind daher keine negativen Auswirkungen des geplanten Wohngebiets auf das festgelegte Vorranggebiet für Windkraftanlagen zu erwarten.

2.1.2 Vorgaben weiterer Fachplanungen

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für das Bebauungsplangebiet keine räumlich konkreten Zielaussagen enthalten.

In der Biotopkartierung Bayern sind für das Bebauungsplangebiet keine Biotope kartiert.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Ichenhausen besitzt einen seit dem 12. November 1994 rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Alle Wohnbauflächen im rechtswirksamen FNP in Autenried sind bebaut. Flächenrücknahmen im Gegenzug zu vorliegender Neuausweisung kommen daher nicht in Betracht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein von den Darstellungen des FNP abweichender Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Voraussetzung ist jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Vorliegend handelt es sich um eine Erweiterung der Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Autenried, der ausschließlich durch bereits bestehende Wohnbauflächen gekennzeichnet ist. Demnach kann der vorliegende Bebauungsplan im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

2.3 Bebauungsplan

2.3.1 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 (LEP) sollen die Gemeinden verstärkt auf die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden Flächen bzw. Baulandreserven hinwirken.

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtteil Autenried der Stadt Ichenhausen nachzukommen, ist die Ausweisung neuer Bauflächen unumgänglich. Ein Potential für die

Innenentwicklung ist im bestehenden Siedlungsgebiet nicht vorhanden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da durch entsprechende Festsetzungen (GRZ, Baugebietseingrünung) gewährleistet ist, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes einem der Wohnnutzung (Einfamilienhäuser mit Gärten) angemessenen Stand entspricht.

2.3.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

In der Stadt Ichenhausen sind im Stadtteil Autenried keine adäquaten Baugrundstücke mehr vorhanden. Die Flurkarte zeigt wenige unbebaute Grundstücke innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Stadt Ichenhausen verfolgt seit vielen Jahren eine aktive Wohnbauflächenentwicklung, um den Bedarf an nachgefragten Wohnbaugrundstücken in der Stadt und in den Stadtteilen zu decken. Die Stadt verfügt über keine an Bauwillige abzugebenden Wohnbaugrundstücke in Autenried. Seitens der Stadt wird bei Anfragen nach Baugrundstücken explizit auf bestehende Baulücken innerorts aufmerksam gemacht und wenn gewünscht, ein erster Kontakt ermöglicht. Leerstände sind in Autenried nicht vorhanden. Gegenläufige Eigentümerinteressen verhindern jedoch eine gemeindlich initiierte Nutzung potenzieller Innenentwicklungsmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang ist die faktische Größe der einzelnen Grundstücke mit Innenentwicklungspotential unerheblich. Die Möglichkeiten der Siedlungsnachverdichtung und brachliegenden Potentialflächen decken derzeit nicht die Nachfrage an Forderungen und den Bedarf von Bauwilligen vor Ort, so dass die gegenständliche Wohnbauflächenneuausweisung die zukunftsweisende bauliche Entwicklung von Autenried darstellt.

Grundsätzlich ist die Entwicklung des Baugebietes in Bauabschnitten vorgesehen. Aufgrund der jedoch zahlreichen Baugrundstücksnachfragen will sich die Gemeinde die Option einer Gesamtumsetzung des Bebauungsplanes offenhalten. Das vorliegende Baugebiet ist dringend zur Deckung der Wohnbaunachfrage erforderlich. Hinsichtlich einer Bauverpflichtung wird angemerkt, dass im Rahmen eines angebotsbezogenen Bebauungsplanes kein Bauzwang festgesetzt werden kann. Weitergehende Regelungen hinsichtlich einer möglichen Bauverpflichtung werden in die Kaufverträge aufgenommen. Die Baugrundstücke für den 1. BA (vgl. Städtebauliches Konzept in der Begründung) sind im Eigentum der Stadt Ichenhausen. Für die weitere Entwicklung im 2. BA besteht eine Kaufoption für die Stadt, sodass davon auszugehen ist, dass auch diese Flächen dann von der Stadt vermarktet werden. Aktuell liegen bereits Anfragen für alle neu ausgewiesenen Baugrundstücke im BA 1 vor.

2.3.3 Planungsalternativen

Aufgrund der Nord-Süd-Ausdehnung des Bebauungsplangebietes, der erforderlichen Tiefe der Baugrundstücke und der vorgegebenen Erschließung mit Anschluss an die bestehenden Erschließungsstraßen im Süden und Norden sind die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung vorgegeben. Planungsalternativen liegen lediglich in den Gestaltungsunterschieden des Straßenraumes. Die Stadt hat im Vorfeld ein städtebauliches Konzept in 2 Varianten erarbeiten lassen. Im Vergleich beider Varianten hat sich die Stadt für vorliegendes Konzept zur Umsetzung im Bebauungsplan entschieden.



Städtebauliche Kenngrößen			
• Einzelhäuser/Doppelhäuser			
• Geschosse: II			
• Dachform: Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Pultdach			
• Gesamtfläche	23.536 m²	100,0 %	
• Verkehrsfläche	3.022 m²	12,8 %	
• Grünfläche	1.261 m²	5,4 %	
• Nettobauland	19.253 m²	81,8 %	
Bauabschnitt 1			
• Gesamtfläche	11.043 m²	100,0 %	
• Verkehrsfläche	1.745 m²	15,8 %	
• Grünfläche	0 m²	0 %	
• Nettobauland	9.298 m²	84,2 %	
Bauabschnitt 2			
• Gesamtfläche	12.493 m²	100,0 %	
• Verkehrsfläche	1.294 m²	10,4 %	
• Grünfläche	1.261 m²	10,0 %	
• Nettobauland	9.938 m²	79,6 %	
B			
A			
REVISION	ÄNDERUNG / ALTERNATION	BEREITET VON / GEZEICHNET / PRINZIPAL / DRAWING BY	GEPRÜFT VON / CHECKED BY / DATUM / DATE
AUFTRAGGEBER / CHECKED BY:	Stadt Ichenhausen		
PROJEKTITEL / PROJECT TITLE:	Bebauungsplan "Südlich der Anhofer Straße II", Stadtteil Autenried		
PLANBEZEICHNUNG / DRAWING TITLE:	Städtebauliches Konzept		
PROJEKT NR. / PROJECT NO.:	10573 05	MASSSTAB / SCALE:	1:1000
 PLANUNGS- UND INGENIEUR-GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND BAUGRUNDINSTITUT NACH DIN 1054 <small>Registrier-Nr. 20 080 Ichenhausen, Tel. 036201-334-0</small> <small>Fax 036201-334-110, Kling@klingconsult.de, www.klingconsult.de</small>	BEREITET VON / PRINZIPAL:	KAIJAR	DATUM / DATE:
	GEZEICHNET / DRAWING BY:	HL	14.11.2017
	GEPRÜFT VON / CHECKED BY:		
	ZEICHNUNG NR. / DRAWING NO.:	1	

Abb.: Städtebauliches Konzept vom 14. November 2017

2.3.4 Lage

Das Plangebiet „Südlich der Anhofer Straße II“ liegt am westlichen Ortsrand von Autenried und umfasst eine Größe von insgesamt ca. 2,4 ha.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Daher wurde dem Bebauungsplan keine Geländehöhenaufnahme zugrundegelegt.

3.2 Bestand innerhalb

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Baum- und Strauchbestände sind nicht vorhanden.

3.3 Bestand außerhalb

Ca. 40 m südlich des Planungsgebietes befindet sich ein Gehöft im Außenbereich mit Intensivtierhaltung (Bullenmast). Diese Nutzung soll jedoch in nächster Zeit aufgegeben werden. Ein entsprechendes Schreiben vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach vom 29.03.2016 liegt hierzu vor.

Die nördliche Grenze des Planungsgebietes bildet die Anhofener Straße. Hier ist überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern ohne einheitliche Firstausrichtung vorhanden.

Die östlich angrenzende Bebauung mit Wohnhäusern liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlich der Anhofer Straße“ und weist ein- und zweigeschossige Gebäude mit überwiegend Walm- und Satteldächern in einem „allgemeinen Wohngebiet“ auf. Es besteht keine einheitliche Firstausrichtung. Die Dächer sind in naturroten, braunen bzw. grauen Farben gehalten.

Im Süden, Westen und Norden schließen Ackerflächen an.

4 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und zur Wahrung des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes sind Schank- und Speisewirtschaften und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden generell ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen wird ein etwaiges Störpotenzial im Allgemeinen Wohngebiet durch die ausgeschlossenen Nutzungen unter Wahrung des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes vermieden.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Bebauung ist entsprechend der Geländeverhältnisse der umgebenden Wohnbebauung und aus energetischen Gesichtspunkten nach Süden ausgerichtet. Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den Grundstücksgrößen im bisher realisierten Teil des Baugebiets „Südlich der Anhofer Straße“, jedoch mit einem Angebot auch an kleineren Baugrundstücken.

Das neue Baugebiet bildet mit der vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen Bebauung eine Siedlungseinheit am westlichen Ortsrand von Autenried.

Die Stadt Ichenhausen setzt für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser gemäß der Definition der offenen Bauweise nach

§ 22 BauNVO. Durch diese Festsetzung wird der zukünftigen Realisierung des Baugebietes ein möglichst großer Gestaltungsspielraum entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen und Wünsche der zukünftigen Bauherren und Bauträger bereitgestellt. Grundsätzlich wird in dem Bebauungsplan die vorhandene Baustruktur der Umgebung aufgenommen. Von einer weitergehend verdichteten Bebauung wird aus Gründen der Lage des Plangebietes am Ortsrand abgesehen. Die Festsetzung von max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte soll eine angemessene wohnbauliche Nutzung ermöglichen. Dadurch werden negative städtebauliche Auswirkungen, wie ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen und ein stärkeres Verkaufsaufkommen minimiert. Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO können aufgrund der großzügigen Baufenster problemlos eingehalten werden.

Aufgrund der langjährigen Erfahrung der Stadt Ichenhausen bezüglich der baulichen Umsetzung von vergleichbaren Bebauungsplänen für allgemeine Wohngebiete, insbesondere spezieller Bauwünsche zur Gebäudegestaltung in vergleichbaren Baugebieten, werden im vorliegenden Bebauungsplan nur soweit städtebauliche Festsetzungen getroffen, dass ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung sichergestellt ist, z. B. keine verbindlichen Festsetzungen zu Dachüberständen, Dacheindeckungsmaterialien etc.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Bei Gebäuden mit Satteldach muss das oberste Geschoss im Dachgeschoss liegen.

Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden durchgehend mit 3,0 m festgesetzt. Vor den Garagen ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um eine ausreichend große Aufstellfläche für einen Pkw vor den Garagen zu gewährleisten. Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch Anwohner weitgehend freizuhalten, wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken selbst je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Garagen sind aufgrund der großzügig gewählten Baufenster außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Die einheitlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,35; GFZ: 0,5) ermöglichen eine auf den umgehenden Siedlungsbestand abgestimmte Bauweise, wobei zugleich die Begrenzungen der Geschoszahl (II), der maximalen Gebäudehöhe (max. 10,0 m) sowie der Wandhöhe (max. 6,50 m) eine maßvolle und integrative Bauhöhenentwicklung bedingen. Um zusätzlich die Gebäudehöhenentwicklung zu lenken, wird die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens derart festgesetzt, dass an keiner Stelle der Erdgeschossrohfußboden mehr als 0,5 m über der Straßenoberkante der Erschließungsstraße liegen darf.

Damit sich das neue Baugebiet städtebaulich an den anschließenden Baubestand anpasst und zugleich den Wünschen Bauwilliger entsprochen wird, werden als zulässige Dachform bei Hauptgebäuden das Satteldach, Zeldach, Walmdach und versetztes Pultdach festgesetzt. Die Dachformen für Nebengebäude/Nebenanlagen sind frei wählbar. Die Dachneigung soll bei Satteldächern zwischen 30° und 45° betragen. Bei Zeldächern und Walmdächern soll die Dachneigung zwischen 15° und 30° betragen, bei versetzten Pultdächern ebenfalls zwischen 15° - 30°. Der Mindesthöhenversatz bei versetzten Pultdächern muss 1 m in der Vertikalen betragen. Durch den Mindestversatz soll verhindert werden, dass Pultdächer mit einem nicht gewollten zu geringen Versatz entstehen. Der First darf in der Horizontalen maximal 0,5 m nach rechts oder links von der Mittelachse des Gebäudes (Firstlinie) abweichen. Das klassische Pultdach wird, ebenso wie das

Flachdach, im vorliegenden Baugebiet als fremd empfunden und deshalb nicht zugelassen.

5.1 Einfriedungen

Um entlang des öffentlichen Straßenraumes einen einheitlichen Rahmen für zulässige Einfriedungen festzusetzen, wird bestimmt, dass Einfriedungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig sind. Mauern sind nicht zulässig. Zaunsockel sind im Hinblick auf die Durchlässigkeit von Kleintieren, nur bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Geländeoberkante zulässig. Gabionenzäune (mit Steinen gefüllte Zaunelemente) sind nicht als Mauern sondern als Einfriedung zu werten und damit allgemein zulässig.

Die Gestaltungs- und Grünordnungselemente sind so festgesetzt, dass sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung funktional und gestalterisch anfügt und ein durchgrüntes bzw. eingegrüntes Baugebiet geschaffen wird. Mit der im Westen festgesetzten Ortsrandeingrünung entsteht eine Einbindung der geplanten Bebauung in die freie Landschaft.

5.2 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 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.

Eine Gebäudeausrichtung exakt nach Süden ist aufgrund der Erschließung zu erwarten, jedoch nicht vorgegeben. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt im Planbereich entweder in Nord-Süd-Richtung oder Ost-West-Richtung, so dass die Bauherren hinsichtlich einer energetisch optimalen Ausrichtung flexibel sind.

Es ist vorgesehen, den öffentlichen Straßenraum mit Einzelbäumen zu begrünen. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Auf Festsetzungen von Baumstandorten auf den privaten Grundstücken wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt verzichtet.

Durch die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern wird ein Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes geleistet. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erfolgt die Festsetzung, die Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen und Carports auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit wie möglich zu versickern.

Er wird empfohlen, die zukünftigen Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, damit Gebäude aus energetischer Sicht mindestens den Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 erreichen.

Auf die Möglichkeit einer verbindlichen Festsetzung von Elementen zur solaren Energiegewinnung wird im Bebauungsplan verzichtet, da die neuesten Gesetzgebungen (u. a. Energieeinsparungsverordnung) bzw. das erneuerbare Energie- und Wärmegesetz (EEWärmeG) die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bis zu einem Deckungsgrad von 50 % des Heizenergiebedarfes bereits vorsieht und damit auf Ebene der Fachgesetze ei-

ne wesentliche CO₂-Verminderung erreicht wird. Die Bauleitplanung trifft aufgrund des Vorhandenseins von Gesetzen und Verordnungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die eine energetisch optimierte Objektplanung ermöglichen.

6 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Nord-Süd-verlaufende Stichstraße (7 m breit), die im Norden an die Anhofer Straße angebunden wird. Diese verfügt in der Mitte und am Ende über jeweils eine Wendeanlage für größere Lkw bzw. dreiachsige Müllfahrzeuge (Durchmesser 18 m) und Seitenstichstraßen (5,5 m breit), die in einem 15,5 m breiten Wendehammer enden.

Da westlich des Plangebietes keine Erweiterung des Wohngebietes vorgesehen ist, werden für die Erschließung Seitenstichstraßen mit Wendehämmern errichtet. Diese sind in ihrer Breite so bemessen, dass der Begegnungsfall zweier Pkw möglich ist. Die Wendehämmer der Seitenstiche sind so dimensioniert, dass auch Müllfahrzeuge die Seitenstiche anfahren können.

Von Süden her wird das Plangebiet durch einen 3 m breiten Fußweg erschlossen. Dieser kann im Brandfall zusätzlich als Notzufahrt verwendet werden. Innerhalb des Fußweges werden auch Kanalleitungen geführt.

7 Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist gemäß dem vorhandenen System im Trennsystem zu entsorgen. Aufgrund des erfahrungsgemäß lehmigen Untergrundes ist eine verbindliche Festsetzung der Versickerung nicht möglich. Es wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt um u. a. die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung zu prüfen.

Im Baugrundgutachten BBP „Südlich der Anhofer Straße II“, Autenried, Kling Consult vom 24. April 2018 (vgl. Anlage) wurden vier Rammkernsondierungen sowie zwei großkalibrige Baugrundaufschlussbohrungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass unterhalb der natürlichen Deckschichten in einer Tiefe von ca. 4,5 m unter Geländeoberkante (GOK) quartäre Kiese anstehen. Diese liegen in Form von sandigen, schluffigen Kiesen sowie mit zunehmender Tiefe, als schwachschluffige, sandige Kiese vor.

Aufgrund von genommenen Bodenmischproben wurde festgestellt, dass das untersuchte Material im Sinne des Eckpunktepapieres als Z 0-Material eingestuft werden kann.

Mit beiden großkalibrigen Baugrundaufschlussbohrungen wurde der geschlossene Grundwasserspiegel in einer Tiefe von rund 4,3 m bzw. 5,3 m unter GOK eingemessen. In einer der Bohrungen lag der Wasserspiegel zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten leicht gespannt vor. Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen herrschten allgemein mittlere Grundwasserstände. Für Zeiten höherer und höchster Grundwasserstände ist daher von einem weiteren Spiegelanstieg von geschätzt bis zu rund 1 m über die bei den Felduntersuchungen gemessenen Wasserstände zu rechnen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen sollte im Planungsgebiet von einem MHGW nicht unter 494,5 m ü. NN ausgegangen werden.

Die im Planungsgebiet anstehenden bindigen Deckschichten sind zur Versickerung von Niederschlagswasser generell nicht geeignet. In den quartären Kiesen ist eine Versicke-

zung von Niederschlagswasser möglich. Für die Bemessung von Sickeranlagen sollte im vorliegenden Fall dabei generell eine Durchlässigkeit von 1×10^{-6} m/s zugrunde gelegt werden. Aufgrund der sehr tief liegenden quartären Kiese, der schlämmkornreicheren Kiese im Übergangsbereich der quartären Kiese zu den natürlichen Deckschichten und dem hoch anstehenden Grundwasser, sollte aus Sicht des Gutachters eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht zwingend festgesetzt werden. Zudem ist, um einem Versagen der einzelnen Versickerungsanlagen vorzubeugen, ein Notüberlauf (z. B. Kanal, Vorflut) vorzusehen. Aufgrund der vorliegenden Fakten wird die Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplan deshalb nicht verbindlich festgesetzt, sondern empfohlen.

Die einschlägigen technischen Vorschriften sind zu beachten:

- ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in das Grundwasser (TRENGW)
- ATV-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser)

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwassererhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Es wird empfohlen, die Gebäude über dem höchsten Grundwasserstand zu gründen, jedoch mindestens über dem mittleren Grundwasserstand.

8 Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des „allgemeinen Wohngebietes“ befindet sich ca. 40 m südlich im Außenbereich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung (Flur-Nr. 168, Lw Schuler). Weitere landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung des Plangebietes sind nicht bekannt.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Fahrsilo. Angrenzend daran gibt es bereits im Bau befindliche Wohngebäude, so dass hier mit keinen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen zu rechnen ist.

Hinsichtlich der an den landwirtschaftlichen Betrieb Schuler Grundstück Flur-Nr. 168 Gemarkung Autenried (Viehhandel) heranrückenden Wohnbebauung wurden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Krumbach/Weißenhorn, vom Bayerischen Bauernverband Günzburg und vom Landratsamt Günzburg, Fachbereich Immissionsschutz im Bauleitplanverfahren erhebliche Bedenken hinsichtlich des zu geringen Abstandes zwischen geplanter Wohnbaufläche und dem Stall vorgebracht. Unter anderem wird vom Landratsamt Günzburg aus Gründen der zu erwartenden Geruchs- und Lärmimmissionen ein Mindestabstand von 120 m gefordert. Der tatsächliche Abstand gemäß dem Entwurf vom 27.11.2017 beträgt zur nächst gelegenen Baugrenze nur 56 m. Zum Tierbestand wurde von Herrn Schuler wie folgt Auskunft gegeben: „Max. 100 Rinder. Import von jährlich ca. 2.500 Jung-Rindern aus Frankreich mit einem Gewicht von ca. 250 – 300 kg. Das bedeutet, dass im Durchschnitt pro Woche ein bis zwei LKW's einer Spedition auf seinen

Hof kommen, einige der Tiere werden bei ihm abgeladen, die er dann in der Region mit eigenem LKW ausfährt. Im Durchschnitt sind also 30 – 50 Tiere im Stall, wobei das saisonbedingt ganz unterschiedlich ist“. Zur weiteren Erörterung und Bewältigung des Konfliktes wurden zusammen mit dem Landratsamt Günzburg, Fachbereich Immissionsschutz, dem betroffenen Landwirt Schuler und der Stadt Ichenhausen weitere Gespräche geführt.

Die vom Landratsamt empfohlenen 120 m bedeuten nach deren Aussage und überschlägigen Berechnung, dass man sich bezüglich der Gerüche und der Lärmimmissionen im sicheren Bereich bewegt. Dabei wurde eine 50-prozentige Erweiterung des derzeitigen Tierbestandes mit angesetzt.

Die empfohlenen 120 m werden in vorliegendem Bauleitplanverfahren wie folgt bewertet und eingestellt: Von Seiten des landwirtschaftlichen Betriebes sind nach Aussagen von Herrn Schuler derzeit keine Erweiterungen geplant. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung notwendig werden, könnte diese nur nach Süden, weiter abgerückt von den gegenständlichen Wohnbauflächen erfolgen. Der bestehende Betrieb ist bereits durch die planungsrechtlich gesicherte Wohnbebauung innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Südlich der Anhofer Str.“, rechtsverbindlich seit 13.02.2003 eingeschränkt. Hier beträgt der Abstand 100 m zur nächstgelegenen Baugrenze. Die nächstgelegene Bestandsbebauung befindet sich in circa 80 m Entfernung (einzelstehendes Wohnhaus innerhalb der Einbeziehungssatzung Flur-Nr. 107, Gemarkung Autenried). Für das Plangebiet ist die Hauptwindrichtung West, Südwest vorherrschend. Da sich der Rinderhaltungsbetrieb im Süden des Plangebietes befindet, ist nicht von einer besonders ungünstigen Windsituation auszugehen. Die bestehende Bebauung in nordöstlicher Richtung vom Stallgebäude gelegen liegt durchaus ungünstiger. Vorbelastungen durch andere landwirtschaftliche Betriebe sind in dem Bereich nicht vorhanden. Hinsichtlich möglicher Geruchsmissionen wurde anhand der Abstandsregelungen für Rinderhaltungen des bayrischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ überschlägig ermittelt, dass bei circa 100 Tieren und einer Tierplatzzahl in GV von 70 Mastrindern (ein bis zwei Jahre – konventioneller Ansatz) ca. ein Abstand von 70 m zum Wohngebiet einzuhalten ist.

Aufgrund der v. g. Sachverhalte wird in Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen ein Mindestabstand von 100 m als ausreichend erachtet. Innerhalb dieses 100 m - Bereiches wird ein Baurecht mit Bedingungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Demnach ist eine Bebauung innerhalb der 100 m erst zulässig, wenn die genehmigte landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist daher mit keinen Konflikten zu rechnen. Selbiges gilt für Verkehrs- und Gewerbelärm. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Grün- und Ackerland, können jedoch zeitweilige Lärm, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

9 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig auszureichende Wasserversorgungsanlage der Stadt Ichenhausen angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

Das Baugebiet wird an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserverbandes „Unteres Günzthal“ angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerung erfolgt in Richtung Süden über den Fußweg und weiter über den Feldweg zur Weißenhorner Straße. Die Trinkwasserversorgung soll auf der gleichen

Trasse als Ringleitung zwischen Anhofener Straße und Weißenhorner Straße geführt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) Augsburg. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN/VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Deutsche Telekom AG ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist die Versorgung mit Erdgas durch die Erdgas Schwaben GmbH zu prüfen.

10 Grünordnerischer Fachbeitrag

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange von Natur und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies erfolgt im vorliegenden Fall durch einen grünordnerischen Fachbeitrag.

10.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

Das insgesamt ca. 2,4 ha umfassende Bebauungsplangebiet liegt im Anschluss des westlichen Siedlungsbereiches des Stadtteiles Autenried südlich der Anhofener Straße.

Das Plangebiet liegt im Nord-Süd-verlaufenden Günztal, einer Untereinheit des Naturraums der Iller-Lech-Schotterplatten. Charakteristische Hauptstruktur dieser naturräumlichen Einheit sind die breiten, z. T. asymmetrischen, Nord-Süd-verlaufenden Schmelzwassertäler von Iller, Roth, Günz, Kammel und Mindel mit dazwischenliegenden Riedeln- und Schotterplatten. Nach der geologischen Übersichtskarte des Iller-Mindel-Gebietes (Bayerisches Geologisches Landesamt München, 1975) stehen im Plangebiet unterhalb unterschiedlich mächtiger Verwitterungslehmedecken und Lößlehmen, quartäre Kiese der mittelpleistozänen Hochterrassenschotter an.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet ist von einem überwiegend hohen Grundwasserflurabstand auszugehen (vgl. Kapitel „Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund“). Das Baugebiet stellt am südlichen und westlichen Rand den neuen Ortsrand von Autenried dar.

10.2 Maßnahmen

Im Bebauungsplangebiet sind zur Durchgrünung und Eingrünung Laubbäume und Sträucher zu pflanzen, wodurch eine Eingrünung des Baugebietes entsteht und eine Verbindung zur freien Landschaft geschaffen wird. Im Süden des Plangebietes sind 2 Grünflächen mit einer Größe von insgesamt 1,9 ha vorgesehen, welche spätestens im BA 2 verwirklicht werden.

Die östliche Fläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft extensive Wiese festgesetzt. Die westliche Grünfläche soll durch die Anwohner genutzt werden, u. a. könnte auf der Fläche zu einem späteren Zeitpunkt ein Spielplatz eingerichtet werden.

Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Der Bebauungsplan trifft zahlreiche Festsetzungen, wodurch sichergestellt wird, dass die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimiert bzw. ausgeglichen werden. U. a. sind entsprechend der Planzeichnung standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Gehölze gemäß der in der Bebauungsplansatzung enthaltenen Artenliste zu pflanzen. Die Bepflanzung ist wie folgt vorzunehmen:

- Bepflanzung mit standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäume
- Bepflanzung der anzulegenden Ortsrandeingrünung mit standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung.

Zusätzlich ist pro Grundstück mindestens ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Dabei ist auf folgende altbewährten Lokalsorten zurück zu greifen:

Äpfel:

Adersleber Kalvill
Bohnapfel
Coulons Renette
Danzinger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Nordhausen
Schöner aus Boskoop

Birnen:

Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Neue Poiteau
Stuttgarter Gaishirtle
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler

Die weiteren Pflanzlisten der standortheimischen, hochstämmigen Laubbäume und Sträucher sind der Bebauungsplansatzung zu entnehmen. Ebenso sind die Mindestpflanzqualitäten in der Bebauungsplansatzung aufgeführt.

11 Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da das vorliegende Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt wird, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nicht erforderlich.

12 Artenschutz

Die vorläufige Bewertung der vorhandenen Bestandsituationen (ausschließlich landwirtschaftliche Ackernutzfläche) lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung 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.

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 Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

13 Umweltbericht

Da das vorliegende Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich.

14 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist 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. Der Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat gegenzeichnen zu lassen. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Der Fußweg im Süden des Plangebiets, kann mit seiner Breite von 3,0 m zusätzlich als Notzufahrt im Brandfall verwendet werden.

15 Bodendenkmalschutz

Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach einer Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16 Planungsstatistik

Gesamtfläche	23.536	m ²	100 %
davon Verkehrsfläche	3.044	m ²	12,93 %
Grünfläche	1.317	m ²	5,6 %
Nettobauland	19.175	m ²	81,47 %

17 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

17.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraßen:			
ca.	2.200	m ² à ca. € 100,00	netto € 220.000
Abwassersammler:			
ca.	480	lfm á ca. € 350,00	netto € 168.000
Regenwasserkanal:			
ca.	480	lfm á ca. € 300,00	netto € 144.000
Hausanschlüsse:			
ca.	25	St. á ca. € 2.800,00	netto € 70.000
Wasserleitungen:			
ca.	430	lfm á ca. € 200,00	netto € 86.000
Straßenleuchten:			
ca.	14	St. á ca. € 2.200,00	netto € 30.800
Gesamt			netto € 718.800

17.2 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 9 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 10 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 11 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Stephan Uano
- 12 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 402 (Bauabteilung)

- 13 Lechwerke AG Augsburg
- 14 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 15 Regionalverband Donau-Iller
- 16 schwaben netz gmbh, Günzburg
- 17 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 18 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

19 Anlagen

Baugrundgutachten „BBP Südlich der Anhofer Straße II Autenried“, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH vom 24. April 2018

20 Bestandteile des Bebauungsplanes

- 2. Entwurf Bebauungsplan vom 29. Oktober 2018
- 2. Entwurf Begründung vom 29. Oktober 2018

21 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 29. Oktober 2018

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Ing. (FH) Kaiser

Ichenhausen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister