

Markt Pfaffenhofen a. d. Roth

Landkreis Neu-Ulm
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Grundstück Fl. Nr. 3" Gemarkung Beuren (Aufstellung nach § 13b BauGB)

Teil C - Begründung

Verfasser:

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen



Dammstraße 1 • 86424 Dinkelscherben
Tel: (08292) 96054-0 • Fax: (08292) 96054-9

Fassung vom 21.11.2019

Grünordnung:

Dipl. Ing. (FH) Landespflege, Hans Marz
Holzara 17
86424 Dinkelscherben
Tel: (08236) 380



Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Veranlassung**
- 2.0 Planungsrechtliche Grundlagen**
- 3.0 Umweltprüfung, spezieller Artenschutz**
- 4.0 Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung**
- 5.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
- 6.0 Derzeitige Nutzung**
- 7.0 Verfügbarkeit der Flächen**
- 8.0 Vorhandene Fachplanungen**
- 9.0 Baugrund**
- 10.0 Altlasten**
- 11.0 Bau- und Bodendenkmäler**
- 12.0 Städtebauliche Zielsetzungen**
- 13.0 Geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung**
- 14.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung**
- 15.0 Grünordnung**
- 16.0 Immissionsschutz**
- 17.0 Klimaschutz**
- 18.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 19.0 Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)**



1.0 Veranlassung

Mit nur rd. 12 km bis 15 km Entfernung zum Verdichtungsraum Neu-Ulm/ Ulm entwickelte sich der Markt Pfaffenhofen in den vergangenen Jahren zu einem stark nachgefragten Wohnstandort. Die Wohnraumnachfrage übersteigt das verfügbare Angebot erheblich. Neben Baulandausweisung und Wohnraumentwicklung im Hauptort stellt die Wohnraumsicherung in den Ortsteilen, vorrangig für die einheimische Bevölkerung, bei gleichzeitig sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein wichtiges Entwicklungsziel der Marktgemeinde dar.

Vorliegend bietet sich die Möglichkeit durch Ortsabrundung und Nachverdichtung in moderatem, dem Ortsteil Beuren angepassten Umfang, Wohnbauflächen zur Deckung der bestehenden Nachfrage zu entwickeln. Derzeit stehen im Ortsteil keine freien Wohnbauflächen dem Markt zur Verfügung. Das Planvorhaben entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden.

Das überplante Gebiet am östlichen Ortsrand von Beuren schließt unmittelbar an den bebauten Ortsbereich an und eignet sich auf Grund der bestehenden Umgebungsbebauung gut für eine verdichtete Wohnbebauung. Das Baugebiet bietet Platz für 6 Parzellen zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen rd. 600 m² bis 780 m².

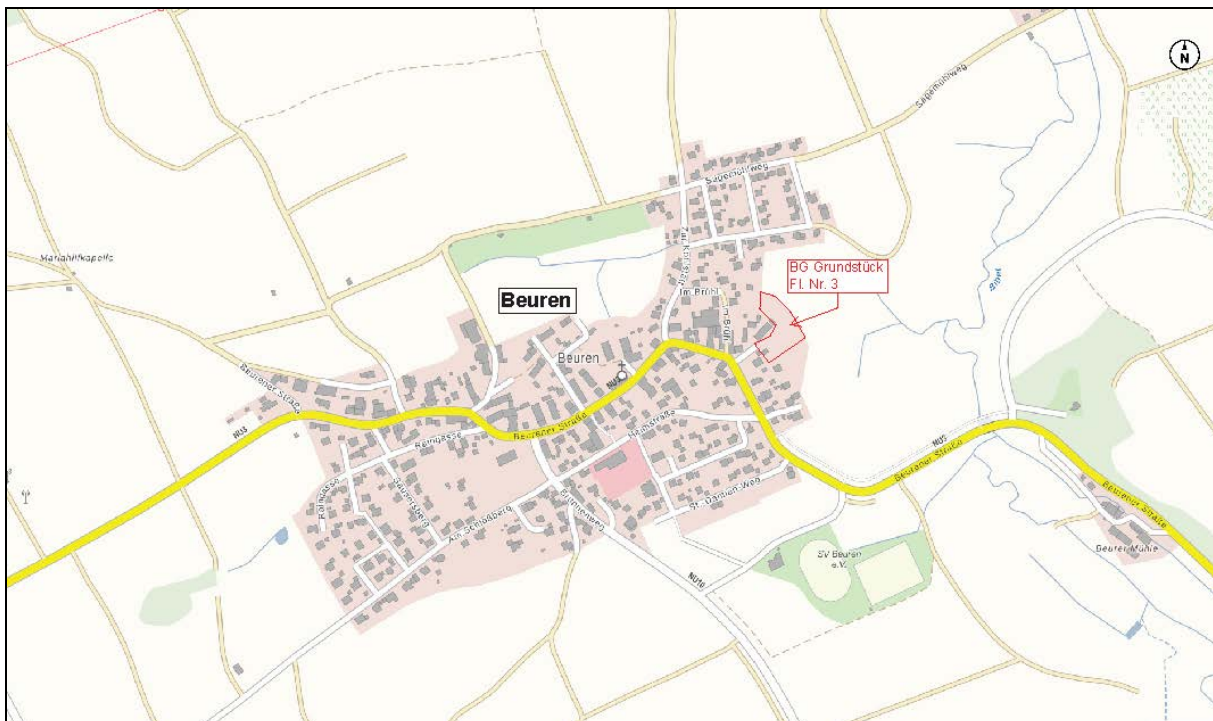


Bild 1: Übersichtskarte – Lage Baugebiet



Seitens des Grundstückseigentümers wurde an die Gemeinde der Wunsch herangetragen als Abrundung zur bestehenden Bebauung die Restfläche der Fl. Nr. 3 als Baufläche auszuweisen.

Zur Deckung der bestehenden Nachfrage stimmte der Gemeinderat der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu.

2.0 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat fasste in der Sitzung am 21.11.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Grundstück Fl. Nr. 3", Gemarkung Beuren. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden und der Bebauungsplan unter Anwendung des § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde im wesentlichen als Sonstige Grünfläche ausgewiesen. Die südliche Ecke ist als Dorfgebiet dargestellt.



Bild 2: FNP-Auszug Markt Pfaffenhofen mit Kennzeichnung des BP-Gebietes



2.3 Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Aufstellung des BP erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit den §§ 13a und 13 BauGB. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um einen Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000m² handelt, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet wurde.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

In seiner Gesamtfläche umfasst der Bebauungsplan "Grundstück Fl. Nr. 3" rd. 4.646 m². Darin enthalten ist ein Anteil von rd. 452 m² für Verkehrsflächen und rd. 598 m² an Grünflächen für private Ortsrandeingrünung.

Der Anteil überbaubarer Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt damit:

$$\text{Überbaubare Grundstücksfläche} = 4.646 \text{ m}^2 - 452 \text{ m}^2 - 598 \text{ m}^2 = 3.596 \text{ m}^2$$

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich daraus für den BP eine max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von:

$$\text{Max. zulässige Grundfläche} = 3.596 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.438,4 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2.$$

Der max. zulässige Wert gem. § 13b BauGB wird somit deutlich unterschritten. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Es schließt unmittelbar an die im Süden und Westen angrenzende bestehende Wohnbebauung des OT Beuren an. Alle Kriterien für die Anwendung des § 13b BauGB sind damit erfüllt.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird deshalb abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit erhält Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die vom Vorhaben berührten Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nachdem mit dem Bebauungsplan keine wesentlichen umweltrelevanten Punkte oder Bereiche berührt werden, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB kommt nicht zur Anwendung.



2.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bebauung frei zu haltender überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

3.0 Umweltprüfung, spezieller Artenschutz

Umweltfachliche Belange werden nach Vorprüfung der einschlägigen Kartierungen durch die Planung nicht berührt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche. Auf der Wiesenfläche verteilt sind 2 Kirschbäume, 1 Walnussbaum sowie eine Rosskastanie. Der nördliche und nordöstliche Rand des Grundstücks ist als Ortsrandkulisse im wesentlichen mit einer Fichtenbaumhecke, mehreren Eschen und verschiedenen Gehölzen als Unterpflanzung eingegrünt (s. auch nachstehend Ziff. 15 Grünordnung).

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG wird durch den Bebauungsplan nicht begründet oder festgesetzt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. In der Fläche sind keine kartierten Biotope oder Flächen mit Biotopcharakter vorhanden. Der Standort besitzt keine Vegetationsbestände oder Vorkommen von Tierarten, welche die in Art. 13d BayNatSchG beschriebenen Eigenschaften oder Artenzusammensetzung aufweisen.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil geschützter Landschaftsbereiche.

Nach örtlicher augenscheinlicher Bewertung liegen keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vor. Es gibt weder Hinweise die die Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 B NatSchG i. V. mit Abs. 5 BNatSchG begründen oder eines möglichen Verstoßes gegen die Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes, noch Hinweise, dass das Plangebiet einen Lebensraum für den Erhalt und die Fortentwicklung streng geschützter Tierarten oder Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinien sowie des Art. 1 Vogelschutzrichtlinien darstellt.

4.0 Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013 mit Teilfortschreibungen 2017 u. 2018), Regionalplan (RP)

Der Markt Pfaffenhofen a. d. Roth liegt im bayerischen Teil der länderübergreifenden Planungsregion 15 (Donau – Iller), Regierungsbezirk Schwaben und ist gemäß Strukturkarte dem allgemeinen ländlichen Teilraum zugeordnet. Unmittelbar südlich und westlich grenzt der große Verdichtungsraum Neu-Ulm/ Ulm mit dem Mittelzentrum Weißenhorn im Süden und dem Oberzentrum Neu-Ulm im Westen an.



Die geplante Baugebietsausweisung steht als organische Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches am nordöstlichen Ortsrand von Beuren im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung. Sie dient der Stärkung des schwach entwickelten ländlichen Teilraumes und wirkt dem demographischen Wandel durch Verhinderung von Abwanderung entgegen (LEP 3.1).

Nach der, wenn auch nicht rechtsverbindlichen Raumstrukturkarte des Regionalplanes, liegt der Markt Pfaffenhofen auf der von Neu-Ulm über Weißenhorn bis Babenhausen verlaufenden Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Die Entwicklungsachse dient der Entlastung der bereits dicht besiedelten parallel dazu liegenden Entwicklungsachse Ulm - Memmingen (RP A III, 2.1.1).

Mit der vorgesehene Eingrünung zur freien Landschaft im Norden und Nordosten sowie die strukturelle Verbesserung des Grünbestandes durch die Entnahme nicht standortgerechter Bäume (Fichtenbaumhecke, Thuja usw.), entspricht die Planung dem Ziel des Regionalplanes zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen und zur Einbindung von Baugebieten und Ortsrändern in die Landschaft (RP Ziel B I 4.4).

Die Wohnbauflächenausweisung dient vorzugsweise der Deckung des Eigenbedarfes im Gemeindegebiet. Es liegen dringende Bauanfragen vor, in denen die Bauherren möglichst bald mit dem Bau beginnen wollen. Anderweitige Potentiale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung (LEP 3.2). Die Baulandneuausweisung schließt unmittelbar an bestehende Wohngebietsflächen an und stellt eine Nachverdichtung und Ortsabrundung der vorhandenen Bebauung im Norden bzw. Nordosten des Ortsteiles dar (Anbindegebot). Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden (LEP 3.3).

Nachdem es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung bestehender Wohngebietsflächen handelt, sind die allgemeinen Ziele des LEP und des RP bezüglich der Siedlungsstruktur erfüllt. U. a.

- *Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region bleibt erhalten und wird unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft weiterentwickelt. Die innerhalb der Region vorhandenen unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen bleiben erhalten. (RP B II, 1.1).*
- *Die Siedlungstätigkeit in der gesamten Region Donau-Iller soll sich i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen (RP B II, 1.1.1). Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (RP B II, 1.4).*

5.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.1 Lage

Das Baugebiet umfasst die nördliche und östliche Teilfläche der Fl. Nr. 3, Gemarkung Beuren. Die südwestliche Teilfläche ist bereits bebaut (Hs. Nr. 65). Das Plangebiet liegt östlich der Beurener Str. (Kreisstr. NU3) am östliche Ortsrand des Ortsteiles Beuren. Es



schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und rundet städtebaulich die Siedlungsentwicklung des Ortsteiles zu dem im Osten angrenzenden, Richtung Biber fallenden, als Grünland genutzten, Wiesental ab. Das Wiesental selbst ist durch die Planung nicht mehr betroffen.

Der heute bereits als erweiterter Ortsrand vorhandene Gehölzstreifen im Norden und Osten des Plangebietes wird erhalten und in seiner Struktur verbessert, standortfremde Gehölze werden entnommen. Die Erschließung erfolgt über den von der Beurener Str. (NU 3) abzweigenden bestehenden Stichweg zu Hs. Nr. 65. Die Kreisstr. NU 3, Beurener Str., bildet die Ost-West-Ortsdurchfahrt von Beuren und führt direkt in den rd. 2,3 km entfernten, westlich von Beuren liegenden Hauptort Pfaffenhofen.



Bild 3: Lage des Plangebietes im Landschaftsraum

5.2 Größe und Beschaffenheit

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 0,465 ha.

Das Plangebiet ist ebenflächlich und gut für eine Bebauung geeignet. Der Baugrund ist, wie aus der benachbarten Umgebungsbebauung bekannt ist, vorwiegend lehmig und für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet.

Die reine Baufläche im Plangebiet, ohne Verkehrsflächen und festgesetzter Ortsrandeingrünung, beträgt rd. 0,360 ha. Die als private Grünfläche festgesetzte Ortsrandeingrünung umfasst rd. 0,06 ha.



Es ist die Ausweisung von insgesamt 6 Wohnbaugrundstücken geplant mit einer mittleren Größe zwischen ca. 620 m² bis 780 m² inkl. Ortsrandeingrünung.

6.0 Derzeitige Nutzung

Derzeit wird das Gelände als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

7.0 Verfügbarkeit der Flächen

Die Baufläche befindet sich in Privateigentum. Seitens des Grundstückseigentümers wurde an den Markt Pfaffenhofen der Wunsch bzgl. einer Bebauung herangetragen und ein erstes grobes Konzept über die mögliche bauliche Nutzung vorgestellt. Nach Prüfung der Unterlagen und Vorstellung im Marktrat, beschloss dieser als Ortsabrundung und Nachverdichtung im Bestand die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

8.0 Vorhandene Fachplanungen

Für das Plangebiet bestehen weder räumlich konkrete Zielaussagen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP), noch sind in der Biotopkartierung Bayern Biotope oder Schutzgebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgewiesen.

Auch sind keine sonstigen Vorgaben anderer Fachplanungen bekannt.

9.0 Baugrund

Eine gesonderte Baugrunduntersuchung für das Plangebiet wurde vorab nicht erstellt. Aus der vorhandenen Umgebungsbebauung ist die grundsätzliche Bebaubarkeit des Gebietes bekannt, es steht lehmiger bis lehmig-schluffiger Baugrund an. Der Baugrund ist nicht wasserdurchlässig und für eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet. Der Grundwasserspiegel dürfte nach den Erfahrungen aus der Umgebungsbebauung noch unter üblicher Kellersohle liegen.

Den privaten Bauherrn wird empfohlen zur Bebauung für eine gesicherte Gründung ein Baugrundgutachten einzuholen.

10.0 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Geltungsbereiches des BP keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Erscheinungsbild und derzeitige Nutzung des Grundstückes als Grünlandfläche in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender Bebauung lassen auch keine altlastenrelevante Verunreinigung des Bodens erwarten.



Beim Auftreten eines Altlastenverdacht im Zuge der Erschließungsarbeiten infolge Farbe oder Geruch des aufgeschlossenen Bodens sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienststelle Krumbach und das Landratsamt Neu-Ulm zu verständigen.

11.0 Bau- und Bodendenkmäler

Nach den Kartierungen im Bayernatlas liegen im Plangebiet oder in noch relevanter Entfernung dazu keine Bau- oder Bodendenkmäler oder entsprechende Verdachtsflächen vor. Ebenso keine landschaftsprägenden Denkmale.

12.0 Städtebauliche Zielsetzungen

Der OT Beuren besitzt einen weitgehend ländlich geprägten Charakter. Die an das Plangebiet angrenzende bestehende Bebauung wurde überwiegend im klassischen Einfamilienhausstil als 1 ½-geschossige Bebauung (I + D) mit Satteldach ausgeführt bzw. ältere Gebäude entlang der Ortsdurchfahrt (z. T. ehemalige landwirtschaftliche Anwesen) und das benachbarte Hs. Nr. 65 auch 2-geschossig (II+D).

Zur Wahrung des Ortsbildes und des bestehenden dörflichen Charakters wurde deshalb in Weiterführung dieses Bestandes die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit ländlichem Charakter geplant, in dem auch bei vorwiegender Wohnnutzung z. B. ein nicht störender kleinerer Handwerksbetrieb, der Wohnung und Betriebsstätte auf einem Grundstück vereint, gut vorstellbar ist. Denkbar wären auch kombinierte Wohn- und Büronutzungen wie Steuerberater, kleineres Planungsbüro o. ä. Geeignete Flächenzuschnitte hierfür stehen zur Verfügung.

Außer der Baukörpergestaltung mit Satteldach wurden für die Hauptbaukörper als Weiterentwicklung der üblichen ländlichen Einfamilienhausbebauung, im Sinne einer wirtschaftlichen Wohnflächenausnutzung, heute stark nachgefragte moderne Bauformen mit Zelt- und Walmdach ebenfalls zugelassen.

Im Stil stark abweichende, nicht zur vorhandenen Umgebungsbebauung passenden Bauformen, mit Flach-, Pult- oder Tonnendächern wurden nicht zugelassen.

Im Hinblick auf eine möglichst hohe Wohnraumausnutzung wurden im Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wurde dabei auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und jeweils eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Wohnraum für junge Familien und Paare und weniger die Generierung von Einzelappartements.



Anlagen für Tier- oder Kleintierhaltung wurden auf Grund des hohen Konfliktpotentials für Nachbarschaftsstreitigkeiten, im Hinblick auf die angestrebte vorrangige Wohnnutzung, ausgeschlossen.

13.0 Geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung

13.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Zugelassen sind:

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

Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO. Diese Ausschlüsse wurden zur Minimierung möglicher störender Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnen, bei gleichzeitiger Wahrung des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen.

13.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Es wurden insgesamt 6 Baugrundstücke geplant mit einer mittleren Größe zwischen ca. 620 m² bis 780 m². In den am nördlichen bis nordöstlichen Ortsrand liegenden Grundstücken Parzellen 3 bis 6 ist die Ortsrandeingrünung mit 4,0 m bis 5,0 m Breite als Bestandteil der privaten Grundstücksfläche mit enthalten.

Die gewählten Grundstücksgrößen entsprechen den im ländlichen Raum bevorzugt nachgefragten Größen.

Die Grundflächenzahl wurde mit GRZ = 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl mit GFZ = 0,8. Dies trägt der Möglichkeit der Doppelhausbebauung Rechnung, für eine max. Wohnraumentwicklung oder auch einer heute zunehmend gefragten Bauweise ohne Keller.

Bzgl. der möglichen Höhenentwicklung wurden einerseits Obergrenzen für die max. zulässigen Wandhöhen (max. zul. 6,50 m) und die Firshöhen (max. zul. 9,50 m) festgesetzt und andererseits die Ausgangshöhe durch Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe mit max. 0,50 m über Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Gebäudeaußenwand am gebäudezugewandten Fahrbahnrand, eindeutig begrenzt.

Die Regelung der Gebäudehöhe über Wand- und Firshöhen schafft unabhängig von der Geschossigkeit eine klare Begrenzung im Sinne einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung bei



gleichzeitig hohem Planungsspielraum. Die gewählten Vorgaben entsprechen in etwa der Umgebungsbebauung.

Die überbaubare Fläche ist in der Planzeichnung durch Angabe einer Baugrenze geregelt.

13.3 Bauliche Gestaltung

Nachdem das Gebiet aus dem Landschaftsraum der östlich angrenzenden Feldflur in gut einsehbarer Randlage liegt und dementsprechend ortsbildprägende Wirkung besitzt, wurde in Anlehnung an den Bestand eine Bebauung mit Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, ergänzt durch gestalterische Festsetzungen und entsprechende Ortsrandeingrünung, die dem vorhandenen noch relativ intakten dörflichen Ortsbild entsprechen.

Als Dachformen zugelassen wurden Satteldach und als Zugeständnis an heutige moderne Bauformen auch Zelt- und Walmdächer. Pult- Flach- und Tonnendächer wurden als ortsuntypisch ausgeschlossen. Die zulässige Dachneigung wurden mit 32° - 45° beim Satteldach festgesetzt und mit 18° - 25° bei Zelt- und Walmdächern.

Die Dacheindeckung ist mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rötlicher bis rotbrauner Farbe vorzunehmen. Die Firstrichtung in der äußeren Bauzeile (Parzellen 3 bis 6) wurde für ein einheitliches Ortsbild parallel zum Ortsrandverlauf festgesetzt. Mit südlicher bis südwestlicher Ausrichtung der Dächer sind diese auch gut für die Nutzung von Sonnenenergie über Dachsolaranlagen geeignet.

Städtebauliche Zielsetzung bei den gestalterischen Festsetzungen war eine starke Anlehnung an das bestehende dörfliche Ortsbild, durch entsprechende Vorgaben zu Dachform und Firstrichtung bei den Hauptgebäuden sowie etwas enger gefasster Gestaltungsvorschriften.

Die Gestaltung für Garagen und Nebengebäude wurde unter Berücksichtigung der im Bestand bereits vorhandenen gemischten Formen weitgehendst offen gehalten. Möglich sind 1-geschossige Anbauten und Nebengebäude, z. B. bei Bau ohne Keller, für Haustechnik, Abstellraum u. ä., bis max. 50 m² Grundfläche, mit Satteldach, Pultdach oder auch Flachdach. Dasselbe gilt auch für Garagen.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wurde eine dichte 4,0 m – 5,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt, die Bestandteil der Privatgrundstücke wird. Die Errichtung von Mauern zur Grundstückseinfriedung ist sowohl aus tierökologischen als auch gestalterischen Gründen nicht erlaubt.

Höhenunterschiede zum Bestandsgelände der angrenzenden freien Feldflur sind innerhalb der privaten Ortsrandeingrünung als Abböschung auszugleichen.



14.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung

14.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von der Beurener Str. aus (Kr NU3) über den bereits bestehenden Stichweg Fl. Nr. 61/6 zu Hs. Nr. 65 erschlossen.

Die Erschließung im Plangebiet selbst erfolgt über eine 5,0 m breite, T-förmige private Stichstraße, die als Mischverkehrsfläche vorgesehen ist. Die Straße dient ausschließlich dem Anliegerverkehr. Durch die T-Form ist in der Straße ein Wenden mit zurücksetzen auch für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge möglich.

Die Länge der neu herzustellenden Erschließungsstraße beträgt einschließlich der T-förmigen Fortsätze rd. 93,50 m.

14.2 Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Erschließung des Baugebietes mit Kanal, Wasser, Strom, Fernmeldeeinrichtungen und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist durch entsprechende Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gesichert.

Die Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig bzgl. des künftigen Netzausbaues zu beteiligen.

Entwässerung

Die Entwässerung im Ortsteil Beuren erfolgt im Mischwassersystem. Grundsätzlich besteht für das Baugebiet die Anschlussmöglichkeit im Süden an den in der Beurener Str. verlaufenden Mischwasserhauptsammler über den von der Beurener Str. in die Fl. Nr. 61/1 reichenden Stichkanal oder nach Norden, mit einer Dienstbarkeit entlang der Westgrenze der Fl. Nr. 673, ggfls. sogar im Trennsystem. Die günstigste Variante ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu entwickeln.

Nachdem eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist, ist zur Minimierung der zusätzlichen hydraulischen Belastung des vorhandenen Kanalnetzes eine dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers in den Grundstücken über Rückhaltezysternen vorgesehen. Der max. zulässige Drosselabfluss wurde auf 0,25 l/s pro Baugrundstück festgelegt. Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 vorzunehmen und die Einhaltung für jedes Baugrundstück mit Vorlage des Bauantrages nachzuweisen.

Nach erster überschlägiger Bemessung ergibt sich ausgehend von einem 5-jährigen Regenerereignis ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 6 m³ pro Baugrundstück. Es wird die Errichtung von Rückhaltezysternen mit einem Volumen von rd. 10 m³ vorgeschlagen. Damit verbleibt eine Reserve von rd. 4 m³ z. B. für Gartenbewässerung u. ä.



Mit dem System der Rückhaltezysternen erfolgt der Oberflächenwasserabfluss in den Mischwasserkanal zeitverzögert, erst nach Abläufen des jeweils aktuellen Regenereignisses und verhindert somit ein Überstauen des Kanales.

Bei der Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung ist darauf zu achten, dass der Anschluss über der Rückstauenebene des Kanales erfolgt. Solange keine anderweitige Festlegung vorliegt, gilt als Rückstauenebene die Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße. **In die Hausanschlussleitung sind durch die Grundstückseigentümer, zum Schutz vor außergewöhnlichen Ereignissen, qualifizierte Rückstauklappen einzubauen.**

Wasserversorgung, Brandschutz

Die Wasserversorgung und Sicherung des Löschwasserbedarfes (Grundschatz) wird über den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" ist bei Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu achten.

Die nächste Anschlussmöglichkeit besteht über die von der Beurener Str. kommende Sticheitung zu Hs. Nr. 65.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen.

Stromversorgung, Straßenbeleuchtung

Die Stromversorgung erfolgt über den jeweiligen örtlichen Stromanbieter und die LVN (LEW-Verteilnetz) als Netzbetreiber. Die geltenden DIN/VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Notwendige Schaltkästen für die Stromversorgung sind auf Privatgrund mindestens 0,30 m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt herzustellen, eine gesonderte Flächenausweisung hierfür erfolgt nicht.

Die Auswahl der Straßenbeleuchtung soll im Hinblick auf die angrenzende freie Feldflur unter Berücksichtigung tierökologischer Aspekte erfolgen (z. B. Wahl insektenfreundlicher Leuchtmittel).

Telekommunikationsanlagen

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen ist zur Erschließungsplanung frühzeitig Kontakt mit den einschlägigen Telekommunikationsunternehmen aufzunehmen. Ein erster Abgleich erfolgt bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die notwendigen Verbindungs-/Anschlussleitungen sind möglichst unterirdisch zu verlegen. Schaltkästen sind wie bei der Stromversorgung ebenfalls auf Privatgrund, mindestens 0,30



m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt, herzustellen. Eine gesonderte Flächenausweisung hierfür erfolgt nicht.

Gasversorgung

Zuständiger Gasversorger ist Schwaben Netz. Derzeit besteht im OT Beuren keine Gasversorgung.

14.3 Sonstige Leitungen und Anlagen

Bezüglich sonstiger Leitungen und Anlagen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

15.0 Grünordnung

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden mit der integrierten Grünordnungsplanung im Bebauungsplan berücksichtigt.

Lage

Das Plangebiet liegt ebenflächig am westlichen Rand des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bibertales, einer Untereinheit des Naturraumes der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046).

Östlich von Beuren erstreckt sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 81, Biber- und Osterbachtal mit östlichen Talrandhöhen.

Landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet ist zum Ortsrand nach Osten und nach Nordosten intensiv und sehr dicht eingegrünt. Der Gehölzbestand als Baumhecke mit Unterwuchs, setzt sich überwiegend aus Bäumen mit Wuchshöhen von 15 – 20 m zusammen. Die Kronen der Laubbäume sind teils ausladend, überwiegend mit einem artgemäßen Wuchs und Habitus.

Der Unterwuchs wird gebildet aus Sämlingen der beherrschenden Baumarten, sowie aus Straucharten: Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hasel, Pfaffenhütchen, Eberesche u.a.

Folgende Baumarten kommen entlang der Grundstücksgrenze vor:

Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Birke
Picea abies	Fichte
Salix agg.	Weide (Korkenzieherweide und Salweide als Einzelexemplare)
Thuja occidentalis	Lebensbaum



Auf der bestehenden Wiesenfläche verteilt sind außerdem 2 Kirschenbäume, 1 Walnuss, sowie 1 Rosskastanie.

Bewertung des Bestandes am Ortsrand:

Es dominieren optisch die Kronen der Eschen und die dazwischen gepflanzten Fichtenbäume. An den Eschen sind keine Symptome des verbreiteten Eschentriebsterbens zu erkennen, sie sind erkennbar gesund. Einzelne Exemplare treten optisch durch ihre hohen und lichten und stabilen Kronen hervor.

Die zahlreichen Fichten wurden teils als dichte Unter- und Zwischenpflanzung eingebracht. Ihr Standraum und ihr Habitus ist meist sehr eingeschränkt und es konnten sich deshalb kaum arttypische Kronen ausbilden. Der dichte enge Stand hat zur Folge, dass die Fichten zwar als Gruppe eine gewisse Stabilität aufweisen, der Einzelbaum aber würde bei einer Freistellung deutlich an Standsicherheit verlieren.

Sowohl die Fichten als auch die Thujabäume sind keine standortgerechten Bäume.

Die anderen Laub-Baumarten sind eher untergeordnet vertreten und runden punktuell optisch das Gesamtbild ab.

Entwicklung des Bestandes entlang der Ost- und Nordostgrenze:

Die Fichten- und die Thujabäume sollen vollständig entnommen werden. Dadurch kann die Belichtung und Besonnung des Gebietes und der künftigen Baugrundstücke von Osten und teils von Süden her verbessert werden.

Die dominanten und gesunden Eschen sollen erhalten bleiben und den Ortsrand prägen. Unterständige Eschen und andere Laubbäume, sowie die Korkenzieherweide sollen ebenfalls entnommen werden, wodurch sich insgesamt eine Auflockerung aber keine Beseitigung der Baumkulisse ergibt.

Ein großer Eschenbaum im Norden hatte einen Stammschaden durch Blitzschlag bereits vor einigen Jahren erlitten. Dieser Baum solle aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden, jedoch kann hierbei ein Rumpfbaum von 4-5 m Höhe erhalten werden (Spechtbaum, Totholz).

Die Entnahme der Bäume soll unter Schonung des vorhandenen Unterwuchses aus standortgerechten und heimischen Sträuchern erfolgen. Dadurch wird sich ein wirksamer und stabiler Ortsrand als Übergang in die freie Landschaft aus dem autochthonen Bestand entwickeln. Eine Pflanzung zum Ortsrand kann sich dadurch erübrigen oder ggf. als Lückenpflanzung erfolgen.

Gehölze im Innern Flur Nr. 3:

Die vorhandenen Obstbäume (Kirsche, Walnuss), sowie ein Kastanienbaum sind vital und gesund und ein Erhalt kann u.U. möglich sein. Eine Bestandsfestsetzung ist jedoch wegen



der neu zugeschnittenen Grundstücksflächen und dem fallweise starken Eingriff in den Wurzelraum nicht möglich.

Dies wird sich erst mit den konkreten Bauanträgen genauer einschätzen lassen. Sofern die neuen Zufahrten und Baukörper dies ermöglichen, soll der Erhalt angestrebt werden.

Zur Kompensation werden neue Bäume als Pflanzgebot in den Grundstücken festgesetzt.

Sonstiges

Kartierte Biotop- oder Flächen mit Biotopcharakter sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Erst rd. 130 m östlich des Plangebietes im angrenzenden Wiesental, befinden sich im Bereich der Biber (Gewässerlauf) kartierte Biotopflächen.

16.0 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist derzeit außer der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung kein Konfliktpotential zu erkennen.

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen (derzeit vorwiegend Grünland) kann eine Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung nicht ausgeschlossen werden und ist, soweit sie aus ordnungsgemäßer Bearbeitung und Bewirtschaftung stammt, zu dulden. Saisonal bedingt (z. B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 06.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

17.0 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 u. 7 BauGB soll die Bauleitplanung die Erfordernisse des Klimaschutzes fördern. Ergänzend zu den bestehenden Gesetzen und Verordnungen zu Klimaschutz und Energieeinsparung wurden als flankierende Maßnahmen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen so angelegt, dass eine energetisch optimierte Bauplanung möglich ist.

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude wurden so gewählt, dass sich für die optimale Nutzung von Sonnenenergie (Dachsolaranlagen) eine Ausrichtung der Dachflächen nach Südwest bis West ergibt.

Mit den Vorgaben zu Eingrünung und Bepflanzung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern wird ein Beitrag zur Verringerung des CO₂ – Ausstoßes geleistet. Die Anlage sogenannter Kies- oder Schottergärten wurde ausgeschlossen. Zum Schutz des Grundwassers sind Nebenflächen möglichst wasserdurchlässig zu befestigen.

Mit der Anlage von Retentionszisternen wird der Überlastung des Kanalnetzes vorgebeugt und besteht gleichzeitig bei entsprechender Auslegung mit zusätzlichem Nutzvolumen die wassersparende und umweltfreundliche Möglichkeit der Verwendung von Regenwasser z. B. für die Gartenbewässerung.



Für die zukünftige Bebauung wird empfohlen die Gebäude mit möglichst günstiger Energiebilanz nach dem Standard eines KfW-Effizienzhaus 70 zu errichten. Auf die Möglichkeit entsprechender KfW-Fördermittel wird verwiesen.

18.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Beuren:

Teilfläche: Fl.Nr. 3

19.0 Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

19.1 Planungsstatistik

♦ Geltungsbereich BP = Bruttobaufläche	0,465	ha		100,0%
♦ Nettobaufläche (= Gesamtfläche aller bebaubaren Grundstücke, ohne Verkehrsflächen, aber inkl. private Eingrünung)	0,420	ha	=	90,3 %
♦ Anteil Verkehrsfläche	0,045	ha	=	9,7 %
Summe	0,465	ha	=	100 %
♦ Anteil private Ortsrand-/ Grundstückseingrünung	0,06	ha		12,9 %

19.2 Träger öffentlicher Belange:

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Neu-Ulm mit Sachgebieten
2. Landratsamt Neu-Ulm, Kreisbrandrat Dr. Bernhard Schmidt
3. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
4. Regionalverband Donau-Iller
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
6. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung, München
8. Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
9. Staatliches Bauamt Krumbach



10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
11. Wasserversorgung, "Zweckverband Rauher-Berg-Gruppe"
12. LEW-Verteilnetz GmbH, Augsburg
13. LEW TelNet GmbH,
14. schwaben-netz GmbH, Günzburg
15. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring
16. Deutsche Telekom AG, TI Niederlassung Südwest, Ulm
17. Deutsche Post Immobilienservice GmbH, Niederlassung München

- - -