

- Teil C -

Gemeinde Horgau
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan
"Inklusives Wohnen Horgau"

B E G R Ü N D U N G

vom 22.02.2018

Planungsgemeinschaft

Arnold Consult AG
3+Architekten
Landschaftsarchitekt Möhrle

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.1	Lage, Geltungsbereich und Größe.....	3
1.2	Topographie und Vegetation	4
1.3	Geologie und Hydrologie	4
1.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1	Regional- und Landesplanung.....	6
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
2.3	Planungsrechtliche Situation	8
2.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	9
3.	Anlass für die Planung.....	10
4.	Ziele der Planung.....	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	15
4.4	Höhenlage	15
4.5	Abstandsflächen	16
4.6	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen	16
4.7	Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
4.8	Grünordnung	18
4.9	Immissionsschutz	18
5.	Erschließung.....	20
5.1	Verkehr	20
5.2	Wasserversorgung.....	21
5.3	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung.....	21
5.4	Energieversorgung	22
5.5	Heizenergieversorgung.....	23
5.6	Telekommunikation.....	23
5.7	Abfallbeseitigung	23
6.	Umweltbelange	24
6.1	Allgemein.....	24
6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	24
6.3	Immissionsschutz	26
6.4	Altlasten, Abfall	27
6.5	Denkmalschutz	27
7.	Städtebauliche Statistik	29
8.	In-Kraft-Treten	29

Begründung zum Bebauungsplan „Inklusives Wohnen Horgau“ der Gemeinde Horgau in der Fassung vom 22.02.2018.

Entwurfsverfasser: Planungsgemeinschaft
ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing
3+ ARCHITEKTEN, Eberlestraße 27a, 86157 Augsburg
LANDSCHAFTSARCHITEKT MÖHRLE, Kirchbergstr. 23, 86157 Augsburg

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Inklusives Wohnen Horgau“ befindet sich im südlichen Teil des Ortsteiles Horgaugreut, am Übergang zur Ortslage Horgau, nördlich der Augsburger Straße zwischen Kirchstraße und Greuter Straße. Es umfasst die Grundstücke Flur Nr. 4, 4/1 und 4/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 4/3 und 4/4, jeweils Gemarkung Horgaugreut.



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,75 ha. Davon entfallen ca. 1,28 ha auf die geplanten Bauflächen, ca. 0,20 ha auf geplante private Grünflächen und ca. 0,27 ha auf geplante private Verkehrsflächen (Wohnweg und private Fußwege).

1.2 Topographie und Vegetation

Das Plangebiet fällt von einem Höhengniveau von etwa 468,5 m ü. NN im Nordosten (Straßenrand Greuter Straße) auf etwa 464,5 m ü. NN im Südwesten in südwestlicher Richtung hin ab.

Im Bereich der ehemaligen, zwischenzeitlich bereits vollständig zurückgebauten landwirtschaftlichen Hofstelle im nordöstlichen Teilbereich des überplanten Areals, sind keine Gehölz- oder sonstige wertvollen Vegetationsstrukturen vorhanden. Bei dem Großteil der überplanten innerörtlichen Flächen handelt es sich zudem um intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Nutzflächen, auf denen sich ebenfalls weder Gebäudebestand noch Gehölzbestand findet.

1.3 Geologie und Hydrologie

Geologisch ist das gesamte Plangebiet der Oberen Süßwassermolasse zugehörig. Als natürlicher Bodenaufbau ist hierbei von Ton, Schluff, Mergel, Sand und teilweise Kies auszugehen. Von einem weitestgehend natürlichen Bodenaufbau ist im Plangebiet jedoch lediglich noch im südlichen Teilbereich auszugehen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist infolge der hier in der Vergangenheit bereits erfolgten Bodeneingriffe (Gebäude, etc.) und der zwischenzeitlich bereits erfolgten Rückbaumaßnahmen kein natürlicher Bodenaufbau mehr anzutreffen. Die konkrete Zusammensetzung des Untergrundes im Plangebiet wurde im Rahmen einer baugrundgutachterlichen Stellungnahme der Geotechnischen Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler Dr. Ing. Gödecke mbH (Projekt-Nr. B 2132.1612 vom 08.06.2017) ermittelt. Unterhalb einer etwa 0,5 m starken Mutterbodendecke wurden bis in Tiefen von etwa 3,5 m unter Geländeoberkante Decklehme (sandige und z. T. auch kiesige Schluffe) und mit Sandlagen durchzogener Torf festgestellt. Darunter wurden tertiäre Sandböden aufgeschlossen, die in den oberen Schichtlagen noch stärker verlehmt waren (schluffig bis z. T. auch stark schluffig). Die Ausbildung der tieferen tertiären Böden wechselt mit zunehmender Tiefe erfahrungsgemäß zwischen enggestuften Sanden zu Schluffen, Tonen und Tonmergeln. Bei den durchgeführten Untersuchungen wurden teilweise bis in Tiefen von etwa 2,0 m unter Geländeoberkante künstliche Auffüllungen (schluffige sowie z. T. kiesige Sande, teilweise mit Ziegelresten oder Holzresten vermengt) angetroffen.

Bei der Baugrundbegutachtung wurde das Grundwasser in Tiefen zwischen ca. 1,3 m und 2,5 m unter Geländeoberkante angetroffen. Darüber hinaus sind grundsätzlich jahreszeitliche, klimabedingte wie auch anthropogen bedingte Schwankungen möglich. Aufgrund dieser Erkenntnisse ist davon auszugehen, dass die bei den neuen Wohngebäuden geplante Unterkellerung bereits in das Grundwasser eintauchen wird. Demzufolge sind die Keller und die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig (z. B. „Weiße Wanne“) herzustellen. Zudem ist davon auszugehen, dass für die Errichtung der Baugruben aller Voraussicht nach eine Bauwasserhaltung erfolgen muss. Für derartige Eingriffe in das Grundwasser hat der Bauherr beim Landratsamt Augsburg ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Im Bereich des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbarem Umfeld ist kein oberirdisches Gewässer vorhanden.

1.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

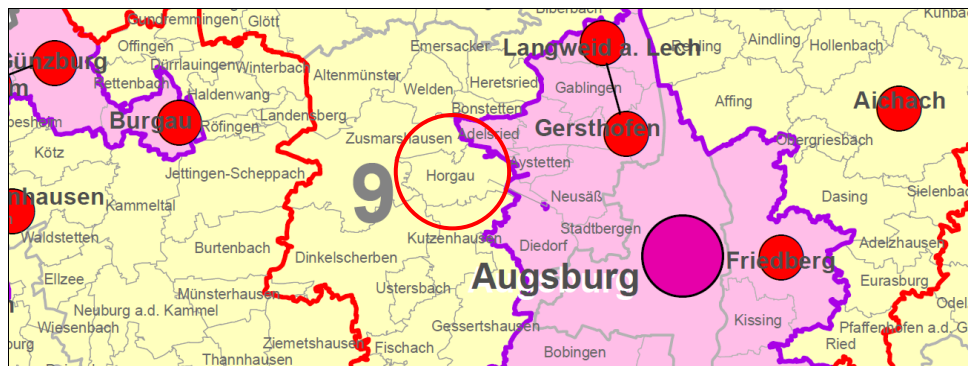
- im Norden durch sehr heterogene Wohnbebauung in Form von vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Zweifamilienhäusern auf dem Areal zwischen der Greuter Straße und der Kirchstraße;
- im Osten durch teilweise noch landwirtschaftlich geprägte Hofstellen, sowie Wohnbebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern im Wohnquartier östlich der Greuter Straße;
- im Süden durch die großmaßstäblichen, mehrgeschossigen Baustrukturen eines Gewerbebetriebes, an den sich südlich der Straßenraum der Augsburgsberger Straße anschließt;
- im Westen durch Wohnbebauung in Form von vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern beiderseits der Kirchstraße.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regional- und Landesplanung

Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen in bisher unbebauten Lagen sind die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

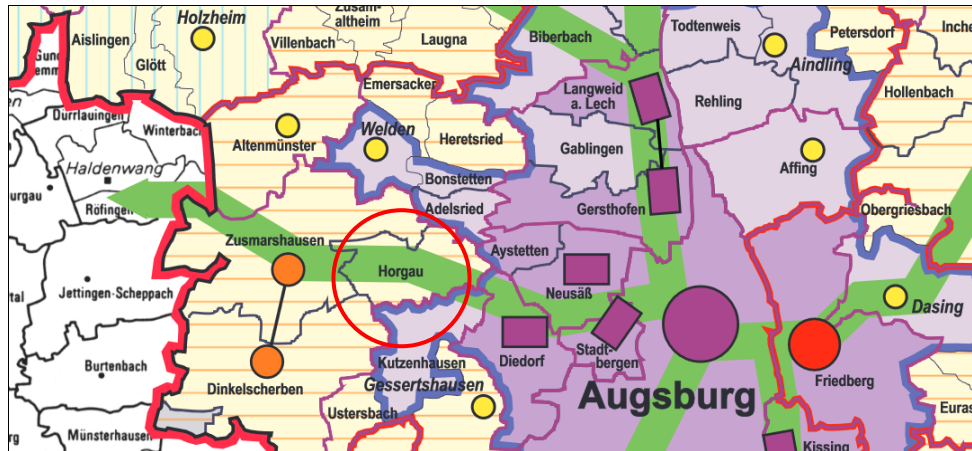
Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist die Gemeinde der Region 9 (Region Augsburg) zugehörig und liegt im ländlichen Raum im unmittelbaren Anschluss an den Verdichtungsraum Augsburg.



Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP), ohne Maßstab

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist bei allen raumbedeutsamen Planungen der Demographische Wandel zu beachten [LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z)]. Zudem ist die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen zu erhalten [LEP 1.2.6 (G)]. Darüber hinaus sind die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auszurichten [LEP 3.1 Abs. 1 (G)]. Neue Siedlungsflächen sind dabei möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [LEP 3.3 Abs. 2 (Z)].

Nach dem Regionalplan der Region Augsburg (Region 9) liegt die Gemeinde Horgau im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg an einer überregional bedeutenden Entwicklungsachse.



Auszug aus dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), ohne Maßstab

Nach dem Regionalplan der Region Augsburg kommt einer nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu, wobei vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen sind [RP A I Nr. 1 (G)]. Die gewachsene Siedlungsstruktur der Region sollte erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter entwickelt werden [RP B V 1.1 (G)]. Im ländlichen Raum der Region sollen die Dörfer in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden [RP B V 2.2 (Z)].

Gemäß RP B V 1.5 Abs. 2 (Z) und LEP 3.2 (Z) sollen für die Siedlungsentwicklung in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden („Innen- vor Außenentwicklung“).

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgau ist die überplante Fläche zwischen Kirchstraße im Westen und Greuter Straße im Osten vorwiegend als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. Zentral von Süden nach Norden und im Norden von Osten nach Westen verläuft jeweils eine „Versorgungstrasse“ über bzw. am Rand des Areals, die jeweils mit einer „Grünfläche“ unterlegt ist. Eine weitere „Grünfläche“ ist nördlich entlang der Augsburger Straße dargestellt.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgau, ohne Maßstab

Mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten baulichen Entwicklung („Allgemeines Wohngebiet“) erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar westlich und östlich des Planareals bereits vorhandenen Wohnbebauung. Nachdem das plangegegenständliche Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden soll, wird der FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei wird für den gesamten Planbereich eine Darstellung als „Wohnbaufläche (W)“ vorgenommen.

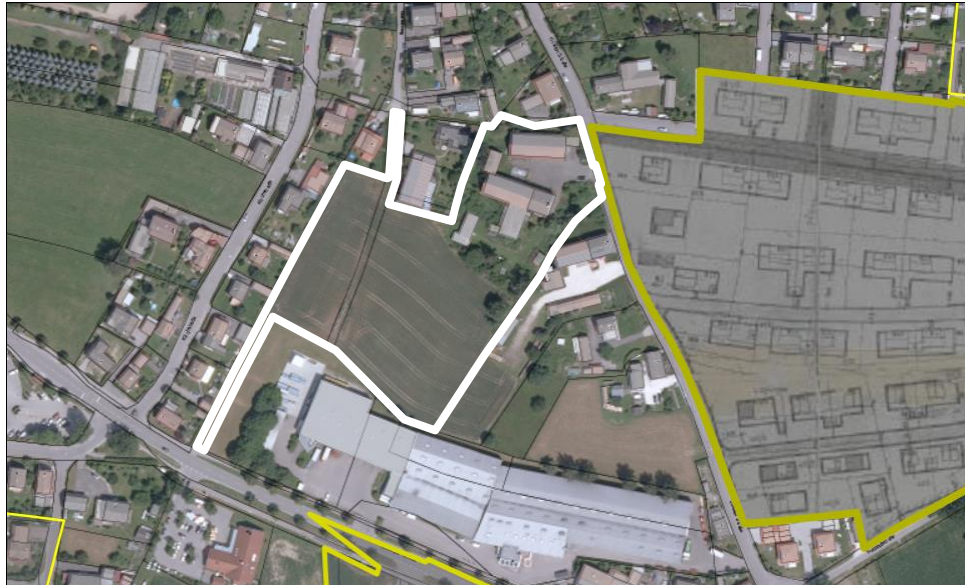
Durch die plangegegenständliche Entwicklung eines neuen innerörtlichen Wohnquartiers wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Horgau grundsätzlich nicht beeinträchtigt.

2.3 Planungsrechtliche Situation

Die überplanten Flächen in zentraler Lage der Gemeinde Horgau sind planungsrechtlich derzeit bereits teilweise als Innenbereich zu beurteilen. Demzufolge besteht in Teilen schon jetzt Baurecht für eine bauliche Nutzung auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Unmittelbar östlich der Greuter Straße grenzt der seit 19.07.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan „für das Gebiet südöstlich des Ortskernes Horgaugreut“ an. Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit zugehörigen Erschließungsstrukturen ist dieser Bebauungsplan auf eine planungsrechtliche Sicherung von Wohnbebauung auf den Flä-

chen östlich der Greuter Straße ausgelegt. Mit der aktuellen Planung wird in diesen Bebauungsplan nicht eingegriffen.



Auszug BP „Südlich des Ortskernes Südost“, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

2.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Inklusives Wohnen Horgau“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Infolge der Nutzbarmachung bzw. Nachverdichtung einer bislang baulich noch nicht genutzten Innerortsfläche bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle handelt es sich bei der aktuellen Planung um einen typischen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche deutlich unter 20.000 m².
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, zumal es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, wo eine bauliche Nutzung auf Grundlage von § 34 BauGB in Teilbereichen auch schon bislang möglich war und auch in der Vergangenheit bereits teilweise erfolgt ist (ehemalige Hofstelle).

- Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3. Anlass für die Planung

Nach Aufgabe und zwischenzeitlich erfolgtem vollständigem Rückbau der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle an der Greuter Straße (nordöstliche Teilfläche Flur Nr. 4, Gemarkung Horgaugreut) hat die Gregor Deurer GmbH & Co. KG als Vertreter des Bauherren Hubert Deurer dieses Areal und die bislang noch landwirtschaftlich genutzten Flächen unmittelbar südlich/südwestlich davon (Flur Nrn. 4 (tlw.), 4/1 und 4/2, Gemarkung Horgaugreut) erworben. Die Gregor Deurer GmbH & Co. KG als Vertreter des Bauherren Hubert Deurer möchte auf diesen innerörtlichen Flächen am Schnittpunkt des Ortsteiles Horgaugreut mit der Ortslage Horgau ein neues innerörtliches Wohnquartier mit verschiedenen Wohnangeboten (Alleinerziehende, Familien, Senioren, Singles und Menschen mit Behinderung) in Mehrfamilien- und Reihenhäusern entwickeln. Ein Teil der neu entstehenden Wohnungen soll auch für ein inklusives Wohnprojekt für Schwerstbehinderte („Trauminsel“) herangezogen werden.

Die Gregor Deurer GmbH & Co. KG als Vertreter des Bauherren Hubert Deurer ist als künftige Investorin mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, die betreffenden Flächen in zentraler Lage in der Gemeinde Horgau einer Wohnbebauung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wurde von einer durch die Gregor Deurer GmbH & Co. KG als Vertreter des Bauherren Hubert Deurer beauftragten Planungsgemeinschaft in Abstimmung mit der Gemeinde Horgau bereits ein konkretes Konzept zur Bebauung des Areals zwischen der Greuter Straße und der Kirchstraße erarbeitet, das als Grundlage für die weitere Entwicklung dieses Bereiches im Rahmen des erforderlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan) herangezogen wurde.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnnutzung hat die Gregor Deurer GmbH & Co. KG als Vertreter des Bauherren Hubert Deurer die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 ff BauGB für das

betreffende Innerortsareal zwischen Greuter Straße und Kirchstraße beantragt und sich zur vollständigen Übernahme der im Zuge der Schaffung von Baurecht entstehenden Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Inklusives Wohnen Horgau“ soll die Entwicklung eines neuen innerörtlichen Wohnquartiers auf dem Areal zwischen Greuter Straße und Kirchstraße planungsrechtlich gesichert werden. Den Aufstellungsbeschluss hierzu hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 18.05.2017 gefasst.

4. Ziele der Planung

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf den bislang weitestgehend unbebauten innerörtlichen Grundstücken im Bereich westlich der Greuter Straße und östlich der Kirchstraße geschaffen werden. Als Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen fungiert ein mit der Verwaltung abgestimmtes Baukonzept der Planergemeinschaft 3+Architekten/LA Möhrle vom Mai 2017 das von Seiten der Gregor Deurer GmbH & Co. KG als Vertreter des Bauherrn Hubert Deurer in Abstimmung mit der Gemeinde Horgau im laufenden Bebauungsplanverfahren zwischenzeitlich konkretisiert und weiterentwickelt wurde.

Plankonzept

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausbildung eines neuen Quartiers mit einem Angebot an alternativen Wohn- und Eigentumsformen in Verbindung mit dem Thema „Inklusives Wohnen“.

Der Wohnungsmarkt der Gemeinde Horgau ist derzeit im Wesentlichen durch eher kleinteilige Gebäudestrukturen (Einfamilien- / Doppel- / Reihenhäuser), mit einem hohen Eigentumsanteil und in der Regel eigengenutzt, geprägt.

Mit dem neuen Wohnquartier soll nunmehr sowohl hinsichtlich der Wohnformen (Geschosswohnungsbau), wie auch in Bezug auf die Eigentums-situation (Mischung aus öffentlich gefördertem und freifinanziertem Miet-

wohnungsbau) ein zusätzliches, das vorhandene Angebot ergänzendes, Projekt realisiert werden.

Mit einer Mischung von Wohnungen mit differenzierten Größen und Zimmerzahlen für alle gesellschaftliche Schichten, einem Anteil von Reihenhäusern für junge Familien und speziellen Wohnungen für ältere Mitbürger(innen) - einschließlich der erforderlichen „Betreuungsinfrastruktur“ - kann eine für die künftige Entwicklung von Horgau sinnvolle, gemischte Bevölkerungsstruktur dargestellt werden.

Fast Modellhaft verstärkt in Folge noch das derzeit viel diskutierte Thema „Inklusion“ diesen Ansatz. Mit ca. 6 - 8 behindertengerechten Wohnungen kann der Wunsch des Vereins „trauminsel47drei“e.V. nach einer Wohnsituation, in der Menschen mit Behinderungen die gleichen Rechte und Wahlmöglichkeiten haben um in Gemeinschaft mit anderen Menschen zu leben, umgesetzt werden.

Städtebau und Architektur

Das städtebauliche Konzept des neuen Quartiers ist aus der Umgebung und dem Standort entwickelt. Maßstäbliche Größenordnungen und Gebäudehöhen nehmen die Bebauungsstrukturen des eher ländlich geprägten Umfeldes auf. Die „Eingangssituation“ mit den beiden Gebäuden des WA 1 und dem nördlichsten Baukörper des WA 2 an der Nordostecke des Plangebietes bezieht sich in Lage und Ausformung dabei auf das Motiv der traditionellen Hofstelle.

Der zentrale Anger (als „Dorfplatz in Gemeinbesitz“) definiert die räumliche wie die ideelle „Mitte“ des Planbereiches. Differenziert gestaltet, der nördliche Bereich als Grünfläche mit einem integrierten Kinderspielplatz für ältere Kinder (die Spielplätze für die kleineren Kinder sind wohnungsnah den einzelnen Wohngebieten zugeordnet), der südliche Teil als öffentliche Platzfläche, ist er als Angebot für die Bewohner(-innen) des neuen Quartiers wie der alteingesessenen Bürger von Horgau gedacht.

Die innere Erschließung ist einfach und übersichtlich organisiert und vernetzt (über die beiden Fuß-/Radwege in Richtung Norden zum Gartenweg bzw. nach Süden zur Augsburg Straße) das Gebiet mit seinem Umfeld und dem Zentrum von Horgau. Sowohl die Erschließung wie die Lage und Stellung der Baukörper nehmen dabei Rücksicht auf die vorhandene, topographische Situation (mit einem Höhenunterschied der Nordostecke zur Südwestecke von etwa 4 m).

Architektonisch beziehen sich die Baukörper mit Ihren einfachen Proportionen und dem Thema „Satteldach“ auf den Bautypus des klassischen „Schwäbischen Hauses“. Bewusst gewählte unterschiedliche Dachnei-

gungen - immer aber mit der gleichen Dachform - in Verbindung mit einfachen Details und einer abgestimmten Farb-/Materialgebung dienen dem Ziel einer dem Standort gerecht werdenden, niemals uniformen, vielfältig gestalteten Adressbildung im Zentrum von Horgau.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in Anlehnung an die Umgebungsbebauung und die Vorgaben der teilweise in der Umgebung bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im neuen Wohnquartier umzusetzenden Nutzungen orientieren sich dabei vollumfänglich an den zulässigen Nutzungen gemäß dem Nutzungskatalog in § 4 der BauNVO.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden für das Plangebiet hingegen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorhandenen Zuschnitts sowie ihrer Lage entweder nicht geeignet, oder derartige Nutzungen sollen an anderer Stelle der Ortslage Horgau konzentriert werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnbebauung bestmöglich in die bestehende Struktur der Ortslage Horgau/Horgauergreut einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen den geplanten Neubauten und den Wohnbau- und sonstigen Strukturen der Umgebung gewährleistet werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundfläche und Geschossfläche, zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse und zur maximalen Gebäudeoberkante ausreichend bestimmt.

Mit einer zulässigen Grundfläche (GR) von insgesamt 4.600 m² im gesamten Plangebiet orientiert sich die Überbaubarkeit in dem neuen innerörtlichen Wohnquartier an der baulichen Dichte der baulichen Strukturen in

der Umgebung. Dieser Vorgabe trägt auch die im neuen Wohnquartier zulässige Geschossfläche (GF) von insgesamt 12.200 m² Rechnung. Bezogen auf die gesamte neu entstehende Wohnbaufläche (Gesamtfläche ca. 12.810 m²) bleiben sowohl die festgesetzte Grundfläche (GR) von insgesamt 4.600 m² (entspricht GRZ 0,36) als auch die festgesetzte Geschossfläche (GF) von insgesamt 12.200 m² (entspricht GFZ 0,96) noch deutlich unter den in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete hierfür vorgegebenen Obergrenzen (GRZ 0,4, GFZ 1,2).

Mit der für Terrassen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächen, kann insbesondere die Ausbildung von großzügigen Tiefgaragen zur Aufnahme der erforderlichen Pkw-Stellplätze im neuen Wohnquartier sichergestellt werden.

Um in dem bewegten Gelände eine weitestgehend auf die baulichen Strukturen der Umgebung abgestimmte Höhenentwicklung und Kubatur der neu entstehenden Wohngebäude gewährleisten zu können, werden für die neu entstehenden Gebäude unterschiedliche Vorgaben zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und deren maximale Höhenausdehnung getroffen (OK). Für die im Bereich WA 1 unmittelbar an der Greuter Straße neu entstehenden Wohngebäude werden mindestens II und maximal III Vollgeschosse festgesetzt. Im Zusammenhang mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe (WH) von 7,0 m und maximalen Gebäudeoberkante (OK) von 13,0 m wird sichergestellt, dass die hier neu entstehenden Wohngebäude mit zwei Geschossen (EG und OG) und einem ausgebauten Dachgeschoss ausgebildet werden. Die westlich der Greuter Straße vorhandenen Baustrukturen werden somit aufgegriffen und am Auftakt des neuen Baugebietes gestalterisch abgerundet. Im Inneren des neuen Wohnquartiers werden in den Bereichen WA 2 und WA 3 maximal III Vollgeschosse zugelassen. Mit der hier maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 10,0 m und der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) von bis zu 13,0 m, können die im Inneren des neuen Wohnquartiers neu entstehenden Gebäude maximal mit einem Erdgeschoss und zwei Obergeschossen ausgebildet werden. Nach Innen hin kann mit diesen Vorgaben somit eine geringfügige Verdichtung der baulichen Strukturen gesichert werden. Im Bereich WA 4 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf II begrenzt. Mit der hier maximal zulässigen Wandhöhe (WH) von 7,0 m und der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK) von 8,5 m können am westlichen Rand des neuen Wohnquartiers Gebäude mit ei-

nem Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entstehen, die einen verträglichen Übergang zu der lockeren Einzelhausbebauung in westlicher Nachbarschaft gewährleisten.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden vorwiegend durch Baugrenzen bestimmt und orientieren sich eng an dem vorliegenden städtebaulichen Konzept. Mit dem gewählten Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen kann eine klare Anordnung der künftigen Gebäude auf dem überplanten Innerortsareal sichergestellt werden. An dem neuen internen privaten Quartiersplatz im Osten des Bereiches WA 3 werden Baulinien am Rand dieses Platzes vorgegeben, so dass die neuen Gebäude zwingend an diesen Platz anzubauen sind. Damit kann eine klare räumliche Begrenzung dieser Fläche gesichert werden.

Nachdem die überbaubaren Grundstücksflächen sehr eng an den Außenkanten der künftigen Wohngebäude orientiert sind, wird für Terrassen und Balkone die Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugelassen, wobei deren Ausmaße jeweils auf ein Maximalmaß beschränkt werden.

Um die vorgesehene weitestgehend lockere Baustruktur gewährleisten zu können wird in den Bereichen WA3 und WA 4 eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Lediglich in den Bereichen WA 1 und WA 2, wo mit den neuen Wohngebäuden teilweise eine zusammenhängende Baustruktur von über 50 m Länge angestrebt wird, wird dieser Zielsetzung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise Rechnung getragen. Während in den Bereichen WA 2 und WA 3 nur Einzelhäuser zugelassen werden, beschränkt sich die Zulässigkeit im Bereich WA 4 ausschließlich auf Hausgruppen (Reihenhäuser). Auch hier trägt die Planung den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes Rechnung.

4.4 Höhenlage

Durch die Festsetzung einer auf Normalnull bezogenen Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude in das bewegte Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über

den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt. Um bei der Umsetzung der Planung im Vollzug noch einen gewissen Spielraum zuzulassen, darf die jeweils festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe um maximal 0,40 m überschritten werden. Unterschreitungen sind hingegen ohne Einschränkungen zulässig.

Mit der für Sonnenkollektoren zur Warmwasserversorgung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Wandhöhe um maximal 0,30 m wird für diese Anlagen ein größerer Spielraum bei der Anordnung auf den Dachflächen ermöglicht, ohne dass dieser sich nachteilig auf die gesamte Kubatur der neuen Wohngebäude auswirkt.

4.5 Abstandsflächen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Bereich des Plangebietes grundsätzlich zu berücksichtigen. Für die einzelnen Nutzungen sowie auch für die schutzbedürftige Nachbarschaft kann somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden.

4.6 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen

Mit den getroffenen Mindestfestsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung, zur Dacheindeckung, zu Dachaufbauten und zur Fassadengestaltung sollen klare Gestaltungsmerkmale für die geplante Neubebauung planungsrechtlich gesichert werden, die sich im Randbereich des neuen Wohnquartiers (WA 1) von der Umgebungsbebauung entlang der Greuter Straße ableiten lassen. Andernfalls soll insbesondere im zentralen Bereich des neuen Wohnquartiers (WA 2, WA 3) und am Übergang zur westlichen Nachbarbebauung (WA 4) auch zeitgemäße Architektur mit flachgeneigten Satteldächern ermöglicht werden. Mit den gewählten Vorgaben kann sichergestellt werden, dass die in den einzelnen Bereichen des neuen Wohnquartiers neu entstehenden Wohngebäude mit jeweils gleichen Gestaltungsmerkmalen umgesetzt werden.

Mit der Vorgabe zur unterirdischen Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen wird den heutigen Standards der technischen Erschließung entsprochen. Zudem können damit ortsbildstörende Masten, etc.

vermieden werden.

Um zeitgemäßen Standards bei der Gestaltung von Einfriedungen Rechnung tragen zu können, wird für die Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und privaten Grundstücksflächen lediglich die Verwendung von betonierten und gemauerten Einfriedungen ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss von Sockeln kann eine Barrierewirkung für Klein- und Kriechtiere wirksam vermieden. Mit der Vorgabe zur Hinterpflanzung der Einfriedung kann eine Mindesteingrünung der privaten Grundstücke gesichert werden.

Um eine ungeordnete Gestaltung der privaten Freiflächen und somit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, müssen Abfall- und Wertstoffbehälter eingehaust werden, so dass sie nicht als störende Einbauten in Erscheinung treten.

4.7 Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Analog zu vergleichbaren Wohnbauvorhaben im Gemeindegebiet werden die im neuen Wohnquartier nachzuweisenden Stellplätze bei Wohnungen nach deren Größe gestaffelt (1 Stellplatz < 75 m² bzw. 2 Stellplätze > 75 m² sowie zusätzlich 10 % Besucherstellplätze). Mit der vorgenommenen Konkretisierung bei der anzurechnenden Nettowohnbaufläche (ohne Anteil von Balkonen und Terrassen) kann insbesondere im Bereich des geforderten Wohnraumes eine Ausbildung von größeren Balkonen oder Terrassen ermöglicht werden, ohne dass in der Folge hierdurch die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze erhöht werden müsste. Bei Reihenhäusern werden jeweils 2 Stellplätze pro Einheit gefordert. Mit den getroffenen Vorgaben kann in dem neuen Wohnquartier ein angemessenes Angebot für den ruhenden Verkehr gesichert werden.

Mit der Zulässigkeit von Tiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen (ausgenommen Nutzfläche < 10 m², Pergolen, etc.) nur innerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen oder den durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen kann eine willkürliche Anordnung derartiger Anlagen innerhalb des neuen Wohnquartiers vermieden werden.

Um den künftigen Bauherren bei der Ausbildung von Stellplätzen und Garagen größtmögliche Flexibilität einzuräumen, können diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden.

4.8 Grünordnung

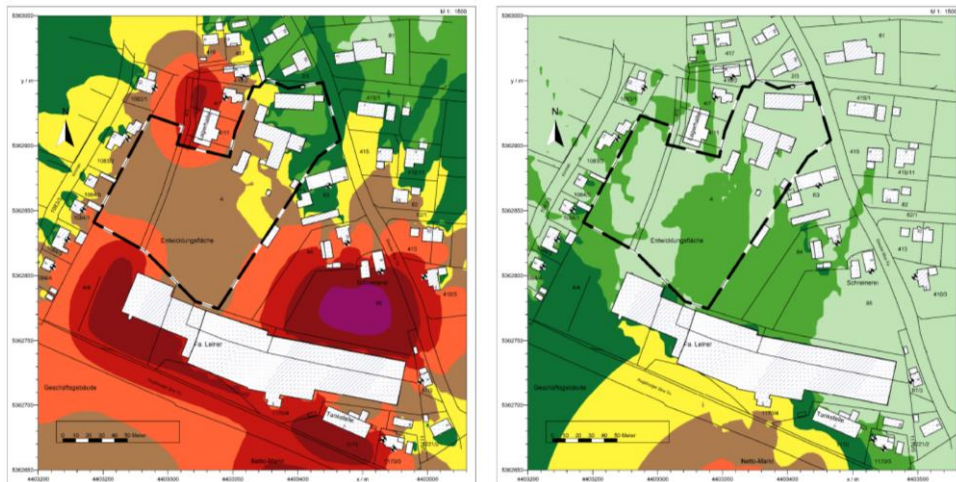
Die Festsetzung von Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestzielen bei der geplanten baulichen Entwicklung der überplanten Innerortsflächen. Mit Umsetzung der vorgegebenen grünordnerischen Maßnahmen kann auch eine verträgliche grünordnerische Integration des neuen Wohnquartiers in die innerörtlichen Grünstrukturen der Ortslagen Horgauergreut/Horgau gewährleistet werden. Um eine angemessene Durchgrünung der künftigen Bauflächen zu erreichen, wird die Anpflanzung von mindestens zwei Bäumen je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben. Darüber hinaus sind oberirdische Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze mit einem Laubbaum grünordnerisch zu gliedern.

Im Norden des neuen Quartiersplatz soll ein Kinderspielplatz umgesetzt werden, der in Zusammenhang mit dem Quartiersplatz als kommunikatives Zentrum des neuen Wohnquartiers fungieren soll. Die Abgrenzung des neuen Wohnquartiers zu den südlich benachbarten gewerblichen Nutzflächen soll durch einen Grünzug am südlichen Rand des Plangebietes erfolgen, dessen Modellierung (Höhe mindestens 3,5 m über natürliche Geländeoberkante) gleichzeitig auch als Lärmschutzwall gegenüber den Emissionen des südlichen Gewerbestandortes fungiert. Dieser Grünzug wird mit Laubbäumen bepflanzt.

Das Grundgerüst der privaten Durch- und Eingrünung soll sich aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

4.9 Immissionsschutz

In unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich auf Grundstück Flur Nr. 4/4, Gemarkung Horgauergreut, ein gewerblicher Betrieb. Zudem liegt in nördlicher Nachbarschaft des Planareals noch eine genehmigte Nutzung einer Lagerhalle (Flur Nr. 4/11) unmittelbar an. Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dieser Betriebe auf die neu geplanten Wohnnutzungen wurde vom Büro Möhler + Partner Ingenieure AG eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 070-5292-01 vom März 2017) durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung haben gezeigt, dass sich an der südwestlichen und an der nordwestlichen Ecke des neuen Wohnquartiers potentielle Lärmkonflikte infolge der Gewerbelärmeinwirkungen ergeben.



Zeitraum Tag (06:00 bis 22:00 Uhr)

Zeitraum Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)

Beurteilungspegel Gewerbelärm Möhler + Partner Ingenieure AG vom März 2017

In diesen Bereichen wird der nächtliche Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung bis zu einem Abstand von etwa 20 m von der südlichen Grundstücksgrenze bzw. etwa 25 m von der nördlichen Grundstücksgrenze überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in dem neuen Wohnquartier und Vermeidung von Lärmkonflikten mit den gewerblichen Betrieben in Nachbarschaft wird im südlichen Planbereich ein mindestens 3,5 m hoher (über Oberkante natürliches Gelände) Lärmschutzwall angelegt und im Bebauungsplan auch planungsrechtlich gesichert.

Für den betroffenen nordwestlichen Planbereich ist keine aktive Schallschutzmaßnahme (Lärmschutzwall, etc.) möglich. Hier wird der erforderliche Lärmschutz durch Grundrissorientierung und den Ausschluss von öffenbaren Fenstern an den betroffenen Fassaden gewährleistet. Im Bebauungsplan wurden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß Vorschlag des Lärmgutachtens textlich und zeichnerisch (Kennzeichnung betroffene Fassaden) festgesetzt.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten aktiven und passiven Maßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im neuen Wohnquartier gewährleistet werden.

Bei Vorliegen einer konkreten Planung des benachbarten Betriebes zur Pensionspferdehaltung wird die Gemeinde mit dem Eigentümer gewährleisten, dass eine sinnvolle betriebliche Entwicklung des Betriebes Anton Mayr auch weiterhin möglich ist.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird über die Greuter Straße vorgenommen. Über einen neuen Anschluss an die Greuter Straße wird die interne Erschließung der neuen Wohngebäude in Form eines als Ringstraße ausgebildeten „privaten Wohnweges“ vorgesehen. Die Gestaltung dieses als Mischverkehrsfläche konzipierten Wohnweges ist mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen. Über die geplante private Ringschließung kann eine angemessene Feuerwehrezufahrt für das neue Wohnquartier gewährleistet werden.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers für Fußgänger erfolgt über die bereits bestehenden Gehwege entlang der umliegenden Straßen. Der Radverkehr wird auf den umliegenden öffentlichen Straßen mit dem MIV bzw. auf kombinierten Geh-/Radwegen geführt. Im Gebiet selbst werden sämtliche Verkehre gemeinsam im Bereich des neuen Wohnweges geführt. Für Fußgänger und Radfahrer wird nach Süden und nach Norden noch eine gesonderte Anbindung an die bestehenden Wege im Umfeld des Plangebietes gesichert. Bei Bedarf sollen diese Wege auch für Rettungsfahrzeuge, etc. (u.a. Feuerwehr) genutzt werden können. Dementsprechend werden sie auch für eine derartige Nutzung baulich ausgerichtet.

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrs soll für die neu entstehenden Wohnungen vorwiegend über Tiefgaragen gesichert werden. Ergänzend sollen im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der nachfolgenden Objektplanungen auch noch einige oberirdische Stellplätze im Vorfeld der neuen Wohngebäude sowie entlang des neuen privaten Wohnweges ausgebildet werden. Zudem ist im Süden des neuen Wohnquartiers auch noch ein Parkdeck (Gemeinschaftsgarage) vorgesehen. Neben den künftigen Bewohnern des neuen Wohnquartiers soll hier auch den Mitarbeitern des südlich benachbarten Gewerbebetriebes die Möglichkeit zum Parken angeboten werden. Im Bebauungsplan wird daher die Möglichkeit einer Überfahrt über den Grünzug im Süden des Plangebietes offen gehalten. Für die im westlichen Teil (WA 4) des neuen Wohnquartiers geplanten Reihenhäuser sind zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens in die Gebäude integrierte Garagen sowie zusätzliche oberirdische Stellplätze im Vorfeld der Gebäude vorgesehen.

Die Gemeinde Horgau ist an das Liniennetz des Augsburger Verkehrs-

und Tarifverbundes (AVV) angeschlossen. Durch Horgau verkehren täglich die AVV-Buslinien 504 („Neusäß - Streitheim“) und 506 („Augsburg - Zusmarshausen“). Die nächste Haltestelle liegt im Bereich des Gasthofes Platzer in ca. 250 m fußläufiger Entfernung zum neuen Wohnquartier.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt über das im Bereich der umliegenden Verkehrswege bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers. Dieses Netz kann innerhalb des privaten Wohnweges im neuen Wohnquartier fortgeführt werden.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschatz ist durch die Gemeinde Horgau gewährleistet. Die für den Objektschutz erforderlichen technischen Maßnahmen sind vom Bauherrn im Rahmen der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen zu veranlassen.

5.3 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes wird durch Neubau eines Schmutzwasserkanals innerhalb der privaten Verkehrsflächen sichergestellt, der über den geplanten Fußweg nach Süden zur Augsburger Straße geführt wird, wo er in den dort bereits anliegenden öffentlichen Schmutzwasserkanal einbindet. Das hier bestehende örtliche Kanalnetz kann die abzuleitenden häuslichen Abwässer noch aufnehmen und die Kläranlage diese auch ausreichend reinigen.

Nachdem der Untergrund im Bereich des Plangebietes nur eine schlechte Versickerungseignung aufweist, wird zur Ableitung des anfallenden Niederschlags-/Oberflächenwassers ein eigenständiger Regenwasserkanal im Bereich des neuen Wohnquartiers errichtet. Dieser wird ebenfalls über den geplanten Weg nach Süden unmittelbar zur Augsburger Straße geführt. Über den dort befindlichen Regenwasserkanal wird das Niederschlagswasser dann unmittelbar der Vorflut zugeleitet. Im Rahmen der Ausbildung dieses neuen Regenwasserkanals werden im neuen Wohnquartier, unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Baugrundgutachterlichen Stellungnahme der Geotechnischen Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler Dr.-Ing. Gödecke mbH vom 08.06.2017, auch ausreichende Rückhaltekapazitäten (Zisternen, etc.) für Starkregenereignisse, etc. umgesetzt. Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grund-

sätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes in entsprechenden Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und gedrosselt in den neu geplanten Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Die im Plangebiet neu entstehenden Entwässerungseinrichtungen und in diesem Zusammenhang umzusetzenden Rückhaltemaßnahmen werden grundsätzlich so ausgeführt, dass ggf. im neuen Wohnquartier wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

5.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Planareals mit Elektroenergie kann durch einen Anschluss an das in den umliegenden Straßen bereits bestehende Netz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) gewährleistet werden. Diese Leitungen können innerhalb der geplanten privaten Verkehrsflächen weitergeführt werden. Zudem werden die privaten Fuß- und Radwege im Bebauungsplan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Für eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Wohnquartiers ist die Errichtung einer neuen Trafostation im Plangebiet erforderlich. Hierfür wird in der Planzeichnung (Teil A) im Osten der neuen Erschließungsstraße ein Standort für eine Trafostation planungsrechtlich gesichert. Die Trafostation soll im Zuge der Umsetzung der Planung unterirdisch in die Tiefgarage integriert werden. Der genaue Standort der Trafostation wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit der LVN festgelegt.

Rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten haben sich die ausführenden Firmen und die Bauherrn über die genauen Kabellagen bei der LVN zu erkundigen und die zum Schutz der Kabel zu treffenden Maßnahmen abzusprechen. Die Kabellagepläne können über das Internetportal „Automatisierte Planauskunft“ über den Link <https://geoportal.lvn.de/apak> abgerufen werden. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen sollten vor Ort mit der zuständigen Betriebsstelle Horgau, Rankweg 12, 86497 Horgau, Telefon (08294) 8689-55, abgeklärt werden.

5.5 Heizenergieversorgung

Im Umfeld des Plangebietes werden bereits Erdgasleitungen von der Schwaben Netz GmbH betrieben, deren Bestand und Betrieb auch weiterhin zu sichern ist. Die Schwaben Netz GmbH ist durch den Bauherren in die nachfolgende Erschließungsplanung einzubinden.

Die Heizenergieversorgung des neuen Wohnquartiers soll durch ein Blockheizkraftwerk (Nahwärmeversorgung) gewährleistet werden, das unterirdisch im südlichen Anschluss an die Kellerräume der Wohngebäude im Bereich WA 1 ausgebildet wird.

5.6 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden durch Anschluss an das in den umliegenden Verkehrswegen bereits anliegende Netz des örtlichen Anbieters. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebietes bleibt einer vorherigen Prüfung durch den örtlichen Anbieter vorbehalten. Dieser ist so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, in die nachfolgende Erschließungsplanung einzubinden.

5.7 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann ortsüblich über die Greuter Straße und den neu geplanten privaten Wohnweg durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt werden. Die geplante private Ringschließung ist technisch so ausgelegt, dass für Müllfahrzeuge eine Durchgängigkeit des neuen Wohnquartiers ohne Wenden oder mehrmaliges Zurückstoßen gewährleistet ist.

6. Umweltbelange

6.1 Allgemein

Das gesamte Plangebiet ist hinsichtlich der bereits jetzt zulässigen Überbaubarkeit teilweise bereits auf Grundlage von § 34 BauGB („baulicher Innenbereich“) zu beurteilen. Auf dieser Grundlage könnten in einem Teil des Plangebietes bereits jetzt Bauvorhaben in Anlehnung an die Umgebungsbebauung umgesetzt werden bzw. wurden in der Vergangenheit auch bereits entsprechend umgesetzt (ehemalige Hofstelle). Mit der aktuellen Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des gesamten Areals geschaffen.

Nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 2.4) wird das Bebauungsplanverfahren entsprechend § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, sodass keine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung durchzuführen ist.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Planung und Abwägung zum geplanten Vorhaben berücksichtigt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB, bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung gemäß § 4 c BauGB („Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB („Größe der zulässigen Grundfläche weniger als 20.000 m²“) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Unabhängig davon sind auch im Verfahren nach § 13a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die geplante Entwicklung des bereits jetzt auf Grundlage von § 34 BauGB teilweise in Anlehnung an die Umgebungsbebauung entwickelbaren Innerortsareals trägt grundsätzlich in besonderer Weise den Zielen des Bodenschutzes („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) und damit auch dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerörtliches Areal in der Gemeinde Horgau auf dem bereits vor Einleitung des aktuellen Bauleitplanverfahrens im Zuge von Rückbaumaßnahmen der Gebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle von Seiten des bisherigen Grundstücksbesitzers sämtliche Gehölzbestände beseitigt wurden. Mit der aktuellen Planung erfolgt somit kein weiterer Eingriff in Gehölzbestände bzw. den Naturhaushalt.

Zudem sind die Ausprägungen der geplanten Gebäude weitestgehend aus dem Gebäudebestand der Umgebungsbebauung entwickelt. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind bereits Gebäude mit ähnlichen bzw. teilweise sogar größeren Ausmaßen vorhanden. Darüber hinaus ist das Landschaftsbild im Bereich des Planareals bereits durch den über 200 m langen Gebäuderiegel des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes vorbelastet, so dass eine verträgliche Einordnung der neuen Wohngebäude in die Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Mit den im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen kann grundsätzlich von einer verträglichen Einbindung der geplanten Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild der Ortslage Horgau ausgegangen werden.

Durch die neu geplanten Baumpflanzungen und Grünstrukturen können Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in dem neuen innerörtlichen Wohnquartier wirksam vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den vor-

handenen Lebensraumpotentialen und den im Umfeld des Plangebietes bereits bestehenden baulichen Nutzungen liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen demzufolge nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind auch keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht entgegen. Zudem werden neue Gehölz- und Grünstrukturen geschaffen, die künftig als Habitate fungieren können.

6.3 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Unmittelbar südlich des neuen Wohnquartiers liegt ein gewerblicher Betrieb an (Flur Nr. 4/4, Gemarkung Horgauergreut). Zudem liegt in nördlicher Nachbarschaft (Flur Nr. 4/11) eine gewerbliche Lagerhalle unmittelbar an das Plangebiet an. Die zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dieser Betriebe auf die neu geplanten Wohnnutzungen vom Büro Möhler + Partner Ingenieure AG durchgeführte schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 070-5292-01 vom März 2017) hat gezeigt, dass sich an der südwestlichen und an der nordwestlichen Ecke des neuen Wohnquartiers potentielle Lärmkonflikte infolge der Gewerbelärmeinwirkungen ergeben. Mit der Festsetzung von aktiven (Lärmschutzwall entlang Südgrenze) bzw. passiven Schutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, nicht offenbare Fenster im Nordwesten) können im neuen Wohnquartier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden (siehe hierzu auch Kapitel 4.9 „Immissionsschutz“).

Durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen werden keine benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt

im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

6.4 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Im Rahmen der baugrundgutachterlichen Untersuchung der Geotechnischen Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Schuler Dr.-Ing. Gödecke mbH vom 08.06.2017 wurden teilweise künstliche Auffüllungen (Ziegel-, Holzreste), jedoch keine geogenen Bodenbelastungen im Bereich des Plangebietes angetroffen.

6.5 Denkmalschutz

In unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft des Plangebietes verläuft ein bekanntes Bodendenkmal („Straße der römischen Kaiserzeit“, D-7-7629-0003) von Osten nach Westen über das Gebiet der Gemeinde Horgau, das auch die nördlichen Ausläufer des Plangebietes teilweise tangiert. Der vermutete Verlauf dieses Bodendenkmals ist in der Planzeichnung (Teil A) zum Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Umfeld zu derartigen Bodendenkmälern ist für gewöhnlich von weiteren Funden auszugehen. So ist auch im übrigen Plangebiet mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler (Nebenanlagen, Siedlungen, Gräber) insbesondere der römischen Kaiserzeit zu rechnen.



Luftbild mit bekanntem Bodendenkmal, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

Infolge der hohen archäologischen Relevanz des Plangebietes bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die von den jeweiligen Verursachern der Eingriffe in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in einem derartigen Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen hierzu formulieren.

Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der möglicherweise aufgefundenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen daher rechtzeitig geplant werden. Sollte eine archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch die Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes sollte grundsätzlich vor einer Parzellierung die gesamte Plangebietsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	1,28	73,1
▪ Allgemeines Wohngebiet	1,28	73,1
Verkehrsflächen	0,27	15,4
▪ Private Verkehrsflächen (Wohnweg)	0,21	12,0
▪ Private Fußwege	0,06	3,4
Grün-, Freiflächen	0,20	11,5
▪ Private Grünflächen	0,20	11,5
Gesamtfläche	1,75	100,0

8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Inklusives Wohnen Horgau“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Augsburg / Kissing, 22.02.2018

ARNOLD CONSULT

3+ARCHITEKTEN

LANDSCHAFTSARCHITEKT
MÖHRLE