

- Teil C -

Gemeinde Horgau
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan
„Streitheimer Straße Nord“

B E G R Ü N D U N G

vom 09.09.2020

geändert am:
25.02.2021
06.05.2021

Planungsgemeinschaft

Arnold Consult AG
3+Architekten
Landschaftsarchitekt Möhrle

Inhaltsverzeichnis

C.1.	Anlass der Planung	4
C.2.	Beschreibung des Plangebietes	8
C.2.1.	Lage und Geltungsbereich.....	8
C.2.2.	Größe	9
C.2.3.	Topographie und Vegetation	9
C.2.4.	Geologie und Hydrologie	9
C.3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	12
C.3.1.	Landesplanung	12
C.3.2.	Regionalplanung.....	13
C.3.3.	Planungsalternativen	15
C.3.4.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	16
C.3.5.	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	17
C.3.6.	Beschleunigtes Verfahren.....	17
C.3.7.	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	18
C.4.	Ziele der Planung	19
C.4.1.	Planungskonzept	19
C.4.2.	Art der baulichen Nutzung	20
C.4.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	20
C.4.4.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen	21
C.4.5.	Begründung weiterer Festsetzungen	23
C.4.6.	Grünordnung	25
C.4.7.	Immissionsschutz	26
C.4.8.	Verkehrliche Erschließung.....	27
C.5.	Umweltbelange.....	28
C.5.1.	Allgemein.....	28
C.5.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	29
C.5.3.	Immissionsschutz	30
C.5.4.	Altlasten, Abfall.....	31
C.5.5.	Denkmalschutz	32
C.6.	Ver- und Entsorgung	32
C.6.1.	Wasserversorgung.....	32
C.6.2.	Abwasserentsorgung	32
C.6.3.	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	32
C.6.4.	Stromversorgung	35
C.6.5.	Heizenergieversorgung.....	35
C.6.6.	Fernmeldeanlagen.....	36
C.6.7.	Abfallbeseitigung	36
C.6.8.	Erschließungsträger.....	36

C.7.	Städtebauliche Statistik	37
C.8.	In-Kraft-Treten	37

C. Begründung

zum Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“ der Gemeinde Horgau vom 06.05.2021.

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
 Bahnhofstraße 141
 86438 Kissing

C.1. Anlass der Planung

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung (Prognose bis zum Jahr 2034: Zunahme um 2,5 bis 7,5 %) im Landkreis Augsburg und insbesondere auch im Gemeindegebiet Horgau sowie der Auflockerungsbestrebungen der einheimischen Bevölkerung besteht eine konstant hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland. In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Einwohnerzahl für das Gemeindegebiet Horgau in den letzten Jahren dargestellt:

Jahr	Einwohnerzahl (Stand 31.12.)
2019	2.889
2018	2.824
2017	2.707
2016	2.587
2015	2.594
2014	2.568
2013	2.539

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Wie in der Tabelle ersichtlich ist die Anzahl der gemeldeten Einwohner in Horgau zwischen den Jahren 2013 und 2019 um ca. 13,8 % angestiegen. Die derzeitigen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken zugrunde gelegt, ist mit einer stetig steigenden Einwohnerzahl in Horgau zu rechnen.

Anhand der vorliegenden Einwohnerzahlen wurde eine überschlägige Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten für das Gemeindegebiet Horgau durchgeführt. Hierzu wurde eine überdurchschnittliche Anzahl von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit zugrunde gelegt (Durchschnitt in Bayern ca. 2,0

Ew./Wohneinheit), da im Plangebiet neben den vorgesehenen kleineren Wohnungen in den Baufeldern 15-18 vorwiegend Häuser für Familien mit Kindern entstehen sollen. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 1,0 %, was im Hinblick auf die Einwicklung in den letzten Jahren als sehr gering angesehen werden kann, wird die Bevölkerung in Horgau um ca. 30 Einwohner pro Jahr zunehmen. Diese Zunahme entspricht einem Bedarf von 12 Wohneinheiten pro Jahr (30 Ew./Jahr: 2,5 Ew./Wohneinheit). Perspektivisch betrachtet sieht sich die Gemeinde Horgau vor die Aufgabe gestellt, für die nächsten 10-15 Jahre der Nachfrage nach ca. 150 neuen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.

Die in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet Horgau und seinen Ortsteilen über verschiedene Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich bereits größtenteils baulich genutzt bzw. veräußert. Demzufolge stehen der Gemeinde faktisch keine Bauflächen mehr zur Verfügung, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können, um somit den vorliegenden Anfragen nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Rechnung tragen zu können. Auch Innerorts stehen derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine zusammenhängenden Flächen im erforderlichen Maße zur Verfügung, die einer entsprechenden Entwicklung zugeführt werden könnten.

Innerhalb der Ortslagen Auerbach bzw. Horgau ist zwar ein geringfügiges Nachverdichtungspotential vorhanden, welches für die Gemeinde jedoch faktisch nicht auszuschöpfen ist. Die Grundstückseigentümer sind derzeit nicht bzw. nur sehr vereinzelt bereit, die für eine Wohnnutzung geeigneten Grundstücke zur Verfügung zu stellen, da diese perspektivisch für Nachkommen zurückgehalten werden.

Die in den Neubaugebieten derzeit noch bestehenden Baulücken werden mittelfristig baulich genutzt sein. Diese sind jedoch ohnehin ebenfalls nicht verfügbar, da diese sich bereits in Privateigentum befinden.

Leerstehende Gebäude innerhalb der Ortslage könnten nur mit relativ hohem, finanziellem Aufwand für eine Nachverdichtung herangezogen werden. Zudem hat die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse oft ebenfalls keinen Zugriff auf diese leerstehenden Gebäude.

Die Gemeinde Horgau führt seit 2004 eine regelmäßige (jährliche) Dokumentation über freie Baugrundstücke und leerstehende Gebäude im Gemeindegebiet durch. Aufgrund dessen werden die Eigentümer dieser Grundstücke/Gebäude regelmäßig angeschrieben, ob sie diese Grundstücke/Gebäude für die Gemeinde zum Kauf zur Verfügung stellen würden. Die Gemeinde bietet den

Grundstückseigentümern Unterstützung beim Verkauf oder auch Unterstützung bei der Erhaltung alter Gebäude bzw. der Nachverdichtung an.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren z.B. eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle erworben und diese zur Umsetzung eines gemeindlichen Baukonzepts an einen Bauträger weiterverkauft. Dort entstanden 33 Wohneinheiten.

Auch wenn im Altortbereich bzw. innerhalb der Ortslage und in den bereits umgesetzten Baugebieten kein Bauzwang besteht, waren die Maßnahmen der Gemeinde Horgau so erfolgreich, dass dort auf unbebauten Grundstücken bzw. im Rahmen der Aktivierung von leerstehenden Häusern 75 Gebäude mit 154 Wohneinheiten errichtet wurden. Weitere 119 Wohnungen in 21 Gebäuden sind in diesen Gebieten aktuell geplant bzw. befinden sich bereits im Bau.

Um der Nachfrage der Einheimischen nach Eigenheimen nachkommen zu können hat die Gemeinde Horgau seit 2007 drei neue Baugebiete mit insgesamt 94 Baugrundstücken ausgewiesen. Entstanden sind dabei 109 Wohneinheiten, die überwiegend von Einheimischen bewohnt sind.

Das bedeutet, dass in Horgau in den letzten 15 Jahren, um 50 % mehr Wohneinheiten im Innenbereich als am Ortsrand geschaffen wurden. Wenn die im Bau befindlichen bzw. geplanten Projekte umgesetzt sind, wird das Verhältnis ca. bei 1 : 2,5 liegen bzw. werden um 150 % mehr Wohnungen im Innenbereich wie in neuen Baugebieten entstanden sein.

Nachdem in den Ortszentren keine Baugrundstücke mehr verkauft werden, möchte der Gemeinderat nun der Nachfrage der örtlichen Bevölkerung nachkommen und mit der vorliegenden Planung ein Wohnbaugebiet im Einheimischen-Modell anbieten.

Aus diesen Gründen sieht sich die Gemeinde Horgau vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können.

Die in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete entlang der Streitheimer Straße weisen die grundsätzliche Eignung für eine Entwicklung bzw. Erweiterung von Wohnbauflächen auf. Demzufolge soll die weitere Entwicklung von Wohnbebauung auch in diesem Bereich der Ortslage Auerbach vorgenommen werden. Um den vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können, sollen die unmittelbar nördlich des Wohngebietes „Wiegenfeld II“ anschließenden landwirtschaftlichen Flächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Es wurde überschlägig ermittelt, welche Anzahl an Wohneinheiten mit der Planung perspektivisch zur Verfügung gestellt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Streitheimer Straße Nord“ beträgt ca. 3,06 ha. Im vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet werden ca. 60% der Gesamtfläche tatsächlich für privaten Wohnungsbau herangezogen (siehe Pkt. C.7 Städtebauliche Statistik). Ca. 40% der Fläche werden für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zur Verfügung gestellt. Im vorliegenden Fall würde dies einer tatsächlich für Wohnbebauung nutzbaren Fläche von ca. 1,84 ha entsprechen. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von gut 600 m² (18.400 m² WA / 30 Grundstücke) und unter der Annahme, dass pro Baugrundstück vorwiegend Häuser mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) errichtet werden, können ca. 30 Wohnbaugrundstücke und somit Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Demzufolge wird mit der Planung Wohnbauland für ca. 75 Einwohner neu geschaffen (30 Wohnungen x 2,5 Ew./ Wohneinheit).

Ein Bevölkerungswachstum von 30 Ew./Jahr zugrunde gelegt wird durch die Ausweisung des Baugebietes „Streitheimer Straße Nord“ dem in Horgau vorhandenen Bedarf an ca. 150 Wohneinheiten für die nächsten 10-15 Jahre somit nur zu einem geringen Teil Rechnung getragen.

Der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Horgau aufgrund von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen der heimischen Bevölkerung, die bei der Bedarfsermittlung nicht berücksichtigt wurde, kann ggf. durch Nachverdichtung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale Rechnung getragen werden, da die Baulücken innerhalb der Ortslage vorwiegend für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Horgau ist daher darauf ausgelegt, für die nächsten 15-20 Jahre (Bedarf bis zu ca. 200 Wohneinheiten) zum einen durch die schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen, zum anderen durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen (Baugebiet „Streitheimer Straße Nord“, ca. 30 Wohneinheiten), Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Aus vorgenannten Gründen ist es für die Gemeinde zwingend und zeitnah erforderlich neues Wohnbauland auszuweisen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der grundsätzlichen Eignung des überplanten Areals soll eine Erweiterung der Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Auerbach erfolgen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Horgau bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nachdem das Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB und somit gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann der vorliegende Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“

gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Nachdem die überplanten Flächen im Norden der Ortslage Auerbach bislang vollumfänglich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen sind, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich hat der Gemeinderat Horgau die Aufstellung des Bebauungsplanes „Streitheimer Straße Nord“ beschlossen.

C.2. Beschreibung des Plangebietes

C.2.1. Lage und Geltungsbereich



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Streitheimer Straße Nord“ befindet sich im Norden der Ortslage Auerbach und umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 370 (landwirtschaftlicher Weg), 371 und 372 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 283 (landwirtschaftlicher Weg), 285, 288 (landwirtschaftlicher Weg), 373 und 383 (inkl. 383/1 - 383/5 als Bestandteile der Streitheimer Straße), alleamt Gemarkung Auerbach.

Im Süden schließt das Areal unmittelbar an die bestehenden Baugebiete „Streitheimer Straße“ (Wiegenfeld) und „Wiegenfeld II“ (inkl. 1. Änderung hierzu) an. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Streitheimer Straße.

C.2.2. Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes „Streitheimer Straße Nord“ beträgt ca. 3,09 ha. Davon entfallen ca. 1,84 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet, ca. 0,75 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,50 ha auf öffentliche Grünflächen inkl. Entwässerungsanlagen.

C.2.3. Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf bewegtem Relief. Es steigt von Südosten nach Nordwesten hin markant an. Zwischen der südöstlichen (ca. 476 m ü. NN) und der nordwestlichen Grenze (ca. 492 m ü. NN) des Plangebietes beträgt der Höhenunterschied dabei ca. 16 m.

Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des überplanten Areals bislang nicht entwickelt. Entlang der Streitheimer Straße befinden sich vereinzelt straßenbegleitende Einzelbäume.

Das geplante Baugebiet liegt im Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“ im westlichen Landkreis Augsburg, jedoch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebiets (LSG), das sich östlich der Streitheimer Straße erstreckt.

C.2.4. Geologie und Hydrologie

Nach der Geologischen Karte von Bayern stehen im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen Quartäre Böden in Form von Löß und Sandlöß an. Darunter folgen tertiäre Böden der Oberen Süßwassermolasse (OSM).

Die jüngsten, quartären Ablagerungen sind inhomogen. Sie bestehen meist aus bindigen und gemischtkörnigen Böden. Abhängig von der Lithologie des Einzugsgebiets können die Quartären Böden starke Schwankungen der Kornverteilungen aufweisen.

Innerhalb der tertiären Böden sind etwa horizontal verlaufende häufig wechselnde Schichtfolgen von Sand-, Ton-, Schluff- und in geringerem Umfang auch Kies bekannt. Die Anteile der Kornfraktionen sind starken Schwankungen unterzogen und es ist sowohl mit scharfen Schichtgrenzen als auch mit Schichtübergängen und dem Auskeilen von Bodenschichten zu rechnen. In Böden des Tertiärs sind Reliefunterschiede der Oberfläche von mehreren Metern innerhalb weniger Meter Horizontaldistanz bekannt und es können Rinnen, Mulden, Erhebungen oder überdeckte alte Terrassenstufen angetroffen werden. Die tertiären Sedimente weisen örtlich diagenetische Verfestigungen auf, können aber im oberen Bereich auch entfestigt bzw. umgelagert und aufgelockert sein. Die vorgenannte Schichtenfolge wurde mit den im Rahmen der Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH vom 29.01.2021, Projekt-Nr. 1278.20) durchgeführten Baugrundaufschlüssen im Wesentlichen bestätigt. Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen kann der lithologische Aufbau des Untergrundes im Untersuchungsgebiet wie folgt vereinfacht dargestellt werden:

- Schicht (1): Oberflächenbefestigung (Asphalt)
- Schicht (2): Oberboden
- Schicht (3): Auffüllungen
- Schicht (4): Löß/Sandlöß
- Schicht (5): Tertiär

Nach der hydrogeologische Karte des Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist von einem Grundwasserkörper in Tiefen von ca. 3 m in den Talbereichen und von > 15 m in den Hangbereichen unter Geländeoberkannte auszugehen. Im Untersuchungsgebiet bilden die tertiären Böden das obere Grundwasserstockwerk. Damit dürfte der zusammenhängende Grundwasserleiter für das geplante Bauvorhaben in den Hanglagen von untergeordneter Bedeutung in der Tallage jedoch von Bedeutung sein.

Während der Feldarbeiten (Geotechnischer Bericht der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH vom 29.01.2021, Projekt-Nr. 1278.20) wurde in den Kleinrammbohrungen kein eingemessener Grundwasserspiegel erfasst. Hinweise auf Grundwasser liefern die Feststellungen in den Bohrungen in Tallage. Hier wurde nasses Bohrgut angetroffen. In den übrigen Bohrungen wurden keine Hinweise auf Grundwasser bis zur Endteufe der Aufschlüsse festgestellt. Es

wird darauf hingewiesen, dass es sich um unverrohrte Kleinbohrungen handelt, bei denen größere Messabweichungen der Grundwasserstände zu den eingespiegelten Grundwasserständen durch die nicht standfesten Bohrlöcher möglich sind.

Die Abflussverhältnisse im Untersuchungsgebiet dürften entsprechend den Abflussverhältnissen des Lohbaches und dessen Zuflüssen geprägt sein.

Nach den Bohrergebnissen ist mit Grundwasser insbesondere in den Talbereichen zu rechnen.

Eine Beeinflussung des Bauvorhabens durch Grundwasser ist in den Tallagen im Bereich der Kanalgründung von ca. 1 - 3 m zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass gerade in Schichtwechselbereichen von geringer durchlässigen zu durchlässigeren Schichten aufgrund der Hanglage zum Teil auch höhere Grundwasserstände als in den Kleinrammbohrungen festgestellt nicht ausgeschlossen werden können. Auch können sich z.B. in niederschlagsreicheren Zeiten kurzzeitige Grundwasseransammlungen und unterirdische Wasserwegigkeiten ergeben. Aufgrund der Hanglage ist besonders nach Niederschlagsereignissen die langandauernde Speisung durchlässiger Horizonte (z.B. gemischtkörnige Böden) mit nachströmendem Schichtenwasser möglich. Zudem können sich aufgrund der inhomogenen Verhältnisse bei solchen Verhältnissen Druckwasserspiegel (gespanntes Grundwasser) in allen Tiefen ausbilden. Die Druckhöhe solcher Zustände lässt sich mit den ausgeführten Untersuchungen nicht bestimmen. Ob sich durch die Hanglage auch noch höhere Grundwasserstände oder Grundwasserdruckniveaus einstellen können, kann auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen nicht abgeschätzt werden. Genauere Angaben zu den Grundwasserständen und zu den Grundwasserschwankungen im Untersuchungsgebiet lassen sich nur über Grundwassermessstellen und deren längerer Beobachtung festlegen. Insgesamt ist in den Talbereichen des Plangebiets mit Grundwasserständen im Bereich der Geländeoberkante zu rechnen. Auch Druckanstiege bis über die vorhandene Geländeoberkante können nicht ausgeschlossen werden.

Detailliertere Angaben zu den im Untergrund angetroffenen Verhältnissen und den daraus resultierenden Anforderungen für die nachfolgende Erschließungsplanung bzw. Bauvorhaben (u.a. Folgerungen für die Baumaßnahme, Hinweise zur Planung und Ausführung, Bodenkenngößen, Baugrundbeurteilung und Klassifizierung der anstehenden Böden, etc.) sind dem Geotechnischen Bericht der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH vom 29.01.2021, Projekt-Nr. 1278.20, zu entnehmen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

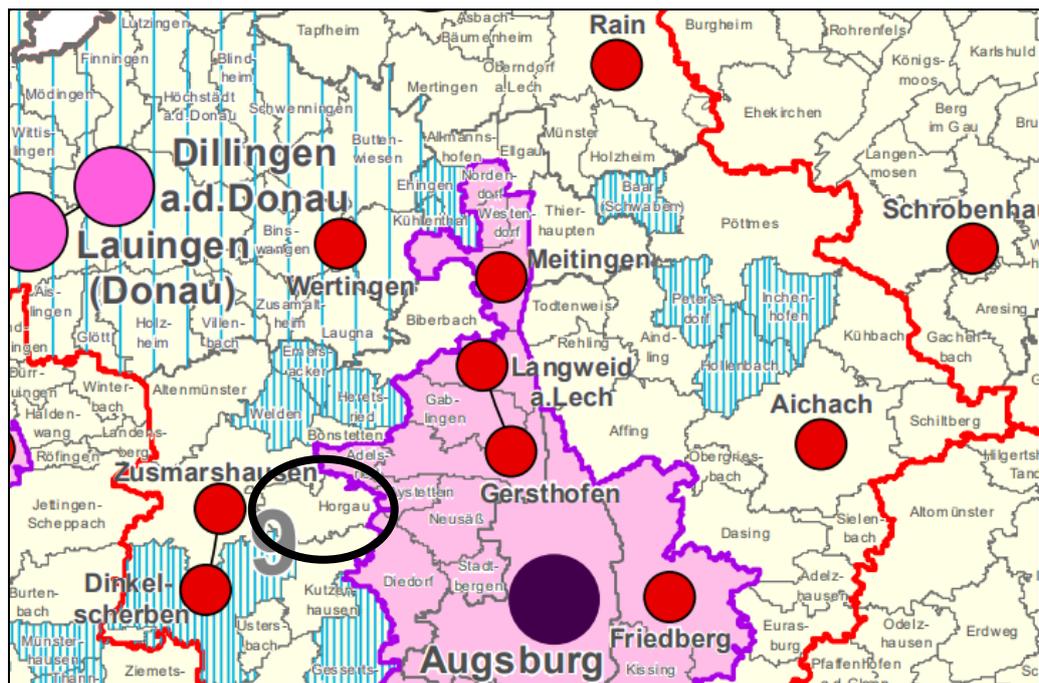
Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Nach den Erkenntnissen der durchgeführten Baugrunduntersuchung ist festzustellen, dass im Plangebiet kein Boden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG vorliegt.

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP, Teilfortschreibung 2017) liegt die Gemeinde Horgau in der Region 9 (Augsburg) im Allgemeinen ländlichen Raum.



Auszug Strukturkarte Teilfortschreibung LEP Bayern 2017, © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

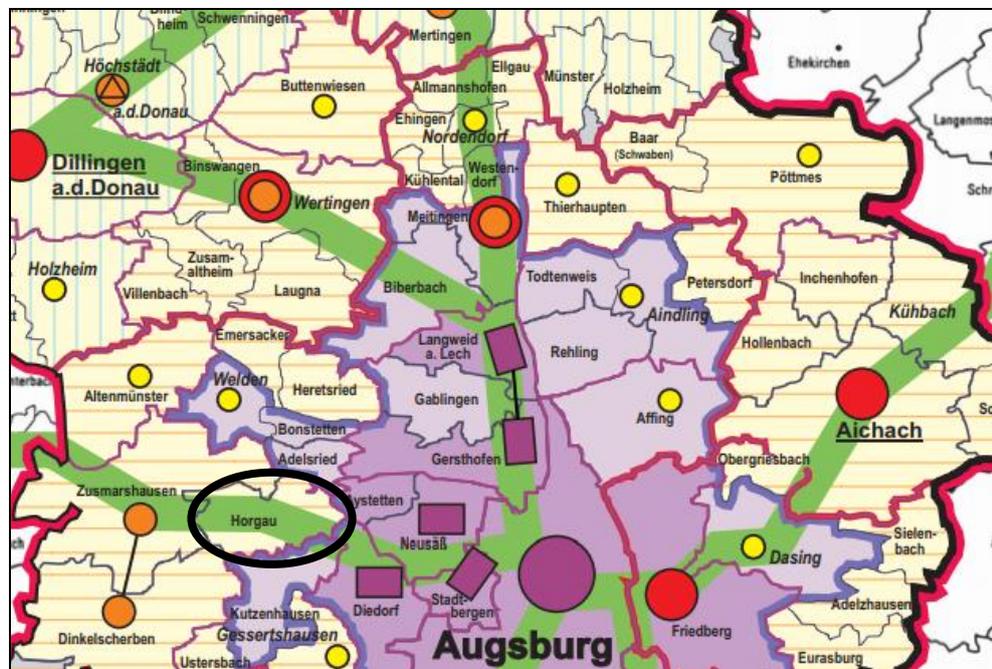
Nach dem LEP 2013 sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

1.1.1 (Z): *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.*

- 1.1.3 (G): *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*
- 3.1 (G): *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- 3.2 (Z): *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*
- 3.3 (G): *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- 3.3 (Z): *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]*

C.3.2. Regionalplanung

Die Gemeinde Horgau liegt im westlichen Teil des Landkreises Augsburg und zählt zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Die Gemeinde liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.



Auszug Karte 1 Raumstruktur RP 9, © Regionaler Planungsverband Augsburg, 2007

Nach dem Regionalplan der Region 9 (Augsburg) sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

A II 1.2 (Z): *Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden.*

B V 1.1 (G): *Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. [...]*

B I 4.3.4 (Z): *In den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für die Trinkwasserversorgung (WVR und WVB) sollen die Grundwasservorkommen vor irreversiblen und grundwassergefährdenden Nutzungen geschützt werden.*

Das Plangebiet liegt innerhalb der Vorbehaltsgebietes für die Wasserversorgung Nr. T 205 „Gemeinde Horgau, Markt Zusmarshausen, nördlich von Auerbach“, welches der Sicherung des durch einen Brunnen erschlossenen Tertiär-Grundwasserleiters im OT Auerbach dient. Gemäß Regionalplan soll in den Vorbehaltsgebieten *„der Sicherung von Trinkwasser bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

Gemäß Anlage 1 der Begründung zum Regionalplan (Positiv- und Negativliste zur Ausweisung von Vorranggebieten bzw. Vorbehaltsgebieten zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung) ist die Ausweisung von u.a. Wohngebieten einschließlich der zugehörigen Infrastruktur (Gas-, Strom, Wasserleitungen) grundsätzlich mit der Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung vereinbar. Auch wenn das Plangebiet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für die öffentliche Wasserversorgung Nr. T 205 „Gemeinde Horgau, Markt Zusmarshausen, nördlich von Auerbach“ befindet und der Sicherung des Trinkwassers in der Abwägung besonderes Gewicht beigemessen werden soll, hält die Gemeinde nach Abwägung aller Belange insbesondere aus den in den Ziffern C.1 und C.3.3 genannten Gründen (dringender Bedarf an Wohnbauflächen, mangelnde Planungsalternativen, etc.) auch weiterhin an der Ausweisung von Wohnbauflächen am vorgesehenen Standort fest. Unabhängig davon werden die Belange des Trinkwasserschutzes in der vorliegenden Bauleitplanung bereits berücksichtigt. In diesem Zusammenhang ist bereits textlich festgesetzt, dass Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig ist. Somit geht mit der Planung und der Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in gewissem Maße eine Verbesserung bzgl. des Trinkwasserschutzes einher. Zudem ist vorgesehen die Förderung am bestehenden Brun-

nen in diesem Bereich mittelfristig einzustellen, so dass die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für die öffentliche Wasserversorgung künftig hinfällig werden könnte.

Die geplante Siedlungsentwicklung steht den vorgenannten Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

C.3.3. Planungsalternativen

In Ziffer C.1 „Anlass der Planung“ ist ausführlich beschrieben, inwieweit sich der Bedarf an Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes von Horgau entwickelt hat.

Neben den allgemeinen Anfragen nach Baugrundstücken liegen auch zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Ansässigen (Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) nach neuen Bauflächen vor, denen innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete (z.B. „Wiegenfeld II“) nicht mehr Rechnung getragen werden kann. Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Auch wenn die Gemeinde die jeweiligen Eigentümer bereits sensibilisiert hat (siehe Ziffer C.1), sind in Horgau und speziell im Ortsteil Auerbach keine Innerortspotenziale im erforderlichen Umfang verfügbar. Da die wenigen Baulücken innerhalb der Ortslage vorwiegend für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden, kann kurzfristig keine Nachverdichtung bzw. Nutzung der Innerortspotenziale erfolgen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen einhergeht. Wie bereits erläutert, stehen derzeit im Gemeindegebiet jedoch keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung, um den stetig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Ein Großteil der innerörtlichen Baulücken und leerstehenden Gebäude sowie die in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bereits als Wohnbauflächen ausgewiesenen Gebiete werden bereits baulich genutzt.

Das in Vergangenheit planungsrechtlich gesicherte Wohngebiet „Wiegenfeld II“ ist mit Ausnahme von einzelnen Restparzellen bereits an Bauwerber mit konkreten Bauabsichten veräußert und zu einem großen Teil auch bereits realisiert. Die Gemeinde hat demnach keinen Zugriff auf diese Grundstücke. Es ist

jedoch davon auszugehen, dass die nicht bebauten Grundstücke mittelfristig ebenfalls einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden.

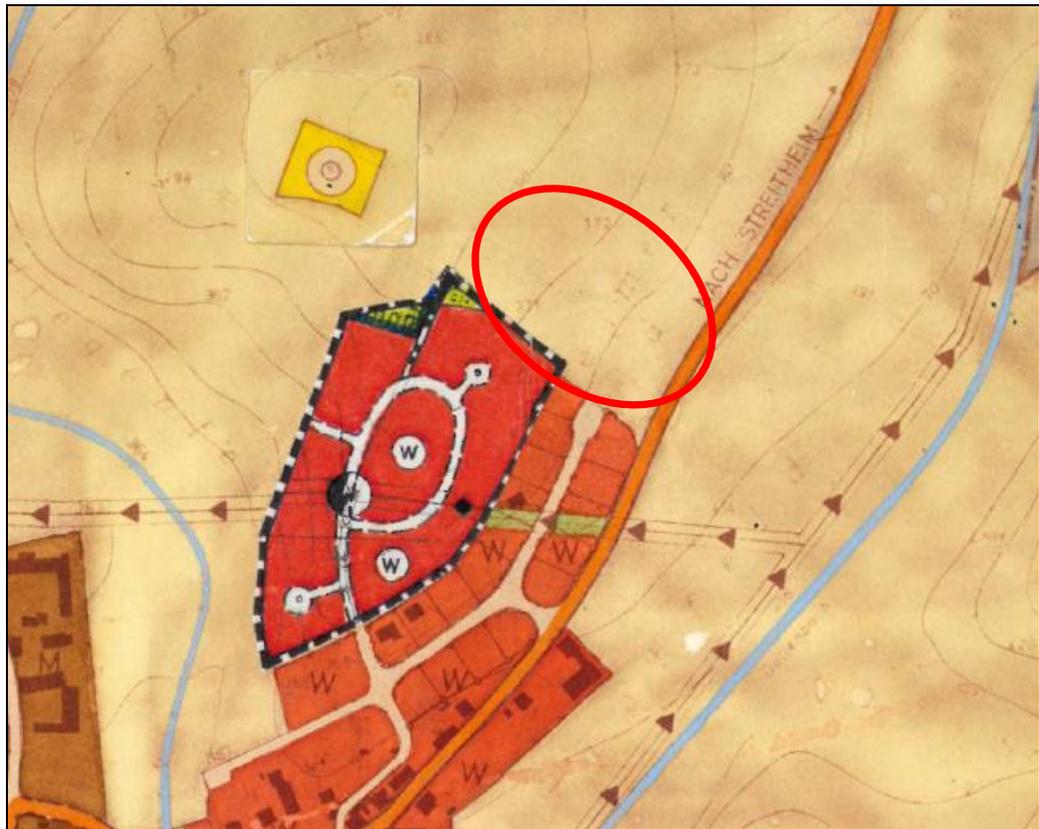
Um dennoch eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre gewährleisten zu können, sollen die Flächen nördlich des Baugebietes „Wiegenfeld II“ für eine Wohnbebauung herangezogen werden. Hier soll eine angemessene bauliche Entwicklung innerhalb des neuen Quartiers entstehen, mit dem in vergleichsweise lockerer Bauweise mit dem Ortsbild verträglicher Wohnraum zu Verfügung gestellt werden kann.

Die Gemeinde ist durchaus auch bestrebt und setzt sich damit auseinander, kompaktere Wohnformen mit kleineren, flächensparenden Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. In der vorliegenden Planung (vorwiegend Einzelhausbebauung mit Doppelhäusern im Zentrum) handelt es sich um den Ortsrand einer Gemeinde im ländlichen Raum, an dem eine verdichtete Bauweise (z.B. Reihenhausbauweise, Mehrfamilienhäuser, etc.) einerseits aus Gründen der mangelnden Nachfrage, jedoch andererseits auch aus städtebaulichen bzw. gestalterischen Gründen von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht ist. Mit der Festsetzung von Doppelhäusern im zentralen Bereich des Plangebietes mit maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte kann den Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung teilweise Rechnung getragen werden. Insgesamt betrachtet soll der ländliche Ortsbildcharakter des Ortsteils Auerbach jedoch beibehalten werden.

C.3.4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan Gemeinde Horgau ist der gesamte Umgriff des Plangebietes als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt und liegt derzeit im Außenbereich. Südlich grenzen die als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesenen Wohngebiete „Streitheimer Straße“ (Wiegenfeld) und „Wiegenfeld II“ (inkl. 1. Änderung hierzu) an.

Nachdem das Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB und somit gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann der vorliegende Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug rechtswirksamer FNP Horgau © Gemeinde Horgau

C.3.5. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das überplante Areal liegt bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die überplanten Grundstücke sind planungsrechtlich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Streitheimer Straße Nord“ wird eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsstrukturen westlich der Streitheimer Straße planungsrechtlich gesichert.

C.3.6. Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Streitheimer Straße Nord“ wird nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

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

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

C.3.7. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplanten Wohnbauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch folgende Strukturen und Nutzungen:

- Im Süden durch die bestehenden Baugebiete „Streitheimer Straße“ (Wiegenfeld) und „Wiegenfeld II“ (inkl. 1. Änderung hierzu) mit unterschiedlichen, vorwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden.
- Im Westen, Norden und Osten durch auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

C.4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am nördlichen Rand der Ortslage Horgau unmittelbar im Anschluss an das angrenzende Baugebiet „Wiegenfeld II“ im Süden.

Mit der Planung von neuen Wohnbauflächen soll dem in Horgau infolge von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen sowie dem natürlichen Bevölkerungswachstum vorhandenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat von Horgau hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Frage des künftigen Wohnraumbedarfs beschäftigt und dazu eine Wohnraumstrategie entwickelt. Dies beinhaltet eine differenzierte Angebotsentwicklung, die sowohl die Schaffung von Bauflächen insbesondere für die Zielgruppe von Familien als auch die gezielte Entwicklung von Wohnangeboten vorsieht.

C.4.1. Planungskonzept

Der Bebauungsplan basiert grundsätzlich auf den Vorgaben eines städtebaulichen Konzeptes der 3+architekten glogger.müller.blasi. Das Plankonzept dieses städtebaulichen Entwurfes wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Streitheimer Straße Nord“ herangezogen.

Das im Rahmen der Erschließungsplanung nochmals modifizierte Plankonzept sieht auf dem Areal westlich der Streitheimer Straße ein neues Wohnquartier mit insgesamt 30 neuen Baugrundstücken unterschiedlicher Ausprägung für private Bauwerber vor (Einzel- bzw. Doppelhäuser).

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft ist entlang der nördlichen und westlichen Begrenzung des Plangebietes eine öffentliche Randeingrünung vorgesehen.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt durch eine Anbindung an die Streitheimer Straße. Von dieser Anbindung können die Grundstücke im Inneren des Baugebietes über eine neu anzulegende, zentrale Erschließungsstraße erreicht werden. Somit ist auch eine Durchgängigkeit des Plangebietes für den Verkehr sichergestellt. Von dieser Haupteerschließung aus sollen über neue verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen die einzelnen Grundstücke im Ringstraßensystem erschlossen werden. Zur Verkehrsberuhigung tragen öffentliche Verkehrsinseln mit Stellplätzen und Grünflächen (Platzflächen) bei, die auch zur gestalterischen Aufwertung des neuen Baugebietes beitragen.

Mit den im neuen Wohnquartier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann am nördlichen Ortsrand von Auerbach eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sichergestellt werden.

C.4.2. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Plangebiet hingegen nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Altortbereich zu einer Umsetzung kommen. Im neuen Wohnquartier am nördlichen Ortsrand von Auerbach sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen nicht erwünscht.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorliegenden Flächenumfangs und der topographischen Gegebenheiten ebenfalls nicht geeignet.

Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage Auerbach nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten und auch im geplanten Wohngebiet verbunden wäre. Zudem ist eine derartige Nutzung auch verkehrstechnisch am überplanten Standort eher nicht darstellbar.

C.4.3. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnnutzung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen am nördlichen Ortsrand von Auerbach einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der geplanten baulichen Entwicklung und den bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Festsetzung von zwei Gebäudetypen

(mit Vorgaben zur Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachform/-neigung, Anzahl der Vollgeschosse, etc.) ausreichend bestimmt.

Die auf den weitestgehend großzügig geschnittenen Baugrundstücken am nördlichen, östlichen und westlichen Randbereich des neuen Wohnquartiers getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,25) stellen künftig eine weitestgehend lockere Bebauung am Übergang vom neuen Wohnquartier zur freien Landschaft sicher. Für die Einzel- und Doppelhäuser im zentralen Bereich des Quartiers wird hinsichtlich der vorgesehenen Grundstücksgröße eine kompaktere Bebauung ermöglicht (bis 0,30 für Einzelhäuser; 0,35 für Doppelhäuser).

Die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, etc. um bis zu 75 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die GRZ für die Hauptgebäude im neuen Wohngebiet vorwiegend und insbesondere im Randbereich des Plangebietes lediglich 0,25 beträgt. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglichen Obergrenze (GRZ 0,4) wird sich lediglich im zentralen Bereich der Baufelder 15-18 (Doppelhäuser) angenähert. Trotz der gewählten weitestgehend lockeren Überbaubarkeit soll aber die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im neuen Wohngebiet nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal einige Gebäude auch mit längeren Garagenzufahrtbereichen, etc. versehen werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen, usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Plangebiet ergebende Gesamt-GRZ liegt immer noch unter dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten.

C.4.4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird insbesondere im Bereich der neuen Erschließungsstraße eine an die Straßenführung räumlich angepasste Stellung der künftigen Wohngebäude ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wei-

testgehend großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Gebäude verbleibt.

Für die mögliche Ausbildung der neuen Wohngebäude werden zwei unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt:

Typ A

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,00 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Durch die Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass im gesamten Plangebiet Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen sowie die Dachform der Gebäude jedoch letztlich ein überwiegend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Baugebieten orientiert.

Um insbesondere bei der Höhenentwicklung neuer Gebäude ein weitestgehend einheitliches Höhenniveau gewährleisten zu können, wird die maximale Gebäudeoberkante (OK) für beide Gebäudetypen auf jeweils 9,00 m festgesetzt.

Mit den getroffenen Vorgaben (Haustypen, GRZ etc.) wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst und der exponierten Hanglage des Baugebietes mit weiter Einsehbarkeit entsprechend Rechnung getragen werden kann.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der geplanten Wohngebäude entsprochen und gesunde Wohnverhältnisse im neuen Wohngebiet sichergestellt werden. Mit der Klarstellung des für die Berechnung der Abstandsflächen heranzuziehenden Ausgangshöhenlevels (als abstandsflächenrelevantes Gelände für alle baulichen Anlagen ist die jeweils festgesetzte Bezugshöhe für die Oberkante der Erdgeschossfertig-

fußböden der Gebäude (EG-FFB) heranzuziehen) wird sichergestellt, dass künftig für die Abstandsflächenermittlung eine rechtsklare und eindeutige Definition vorliegt und somit eventuelle nachbarrechtliche Konflikte bereits im Vorfeld vermieden werden können.

C.4.5. Begründung weiterer Festsetzungen

C.4.5.1. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFB), Geländeänderungen

Durch die Festsetzung zur Höhenlage neuer Gebäude wird in erster Linie den topographischen Gegebenheiten vor Ort Rechnung getragen. Mit den Festsetzungen zum Höhenbezug (Bezug auf tatsächliche Höhe ü.NN bzw. Straßen-/Gehweghinterkante) der Erdgeschossfertigfußböden für jedes einzelne private Baugrundstück kann sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude in den Hangbereich noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

Mit der Einschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen auf das Niveau der konkret geplanten bzw. ausgeführten Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden des jeweiligen Hauptgebäudes (EG-FFB) und einer möglichen Geländeangleichung mit einem Neigungswinkel von mindestens 1:2 (Höhe : Länge) zur Grundstücksgrenze kann die weitestgehende Einhaltung der topographischen Verhältnisse im Plangebiet unterstützt werden. Eine zu starke Begradigung des Geländes auf den einzelnen Bauparzellen mit der Errichtung von mehreren Metern hohen Wänden zum Geländeausgleich kann somit wirksam verhindert werden.

Um nachbarrechtlichen Konflikten bereits im Vorfeld vorbeugen zu können, ist in einem Abstand von 1,0 m zu den Grundstücksgrenzen das Niveau des natürlichen, also des tatsächlich vorhanden Geländes, beizubehalten. Ausnahmen bilden dabei die Zufahrtsbereiche, in denen Grenzgaragen errichtet werden, da an dieser Stelle eine Angleichung Geländes durch z.B. Stützmauern unvermeidlich ist.

C.4.5.2. Dach- und Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Abfallbehälter

Um eine landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sicherzustellen und durch das neue Wohnquartier eine sich in das Landschaftsbild einfügende neue nördliche Ortsgrenze zu gewährleisten, wird eine relativ einheitliche Gestaltung der neuen Wohngebäude angestrebt.

Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen werden für die Siedlungsstruktur der Umgebung typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung eine relativ hohe architektonische Gestaltungsvielfalt bei den neuen Wohngebäuden und Garagen innerhalb des künftigen Wohnquartiers. Zudem ist mit diesen Festsetzungen die Nutzung solarer Energien grundsätzlich umsetzbar und seitens der Gemeinde auch ausdrücklich erwünscht.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen und Abfallbehälter sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten Wohnbebauung am nördlichen Ortseingang von Auerbach gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können.

C.4.5.3. Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine unerwünschte Nachverdichtung der Bebauung im neuen Wohnquartier verhindert werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Masierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf, etc.) verhindert werden.

C.4.5.4. Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die neuen Wohnnutzungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Mit der vorgenommenen Höhenbeschränkung auf maximal 1,20 m über Straßen-/Gehweghinterkante sowie dem Ausschluss von Betonwänden, gemauerten Einfriedungen und Steingabionen werden zu massive Abschottungen von privaten Wohngrundstücken wirksam ausgeschlossen.

Andererseits soll mit dem Ausschluss von Maschendrahtzäunen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine zu transparente Abgrenzung der Privatflächen zum Straßenraum wirksam verhindert werden. Zu den öffentlichen Grünstrukturen sowie zu benachbarten Baugrundstücken werden Einfriedungen in Form von Maschendraht-, senkrechten Holzlatten- oder Metallstabgitter-/mattenzäunen ohne Sockel zugelassen. Somit kann auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit von den neuen privaten Gartenflächen zu den umliegenden öffentlichen Grünstrukturen und zwischen den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Um eine Beeinträchtigung des künftigen Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des gesamten neuen Wohnquartiers ausschließlich über Erdkabel zugelassen.

C.4.6. Grünordnung

Das neu geplante Wohngebiet stellt künftig den Ortsrand im Norden von Auerbach dar. Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und zu einer wesentlichen Minimierung von möglicherweise störenden Fernwirkungen der neuen Baustrukturen am Ortsrand beizutragen, sollen am nördlichen und westlichen Rand als Eingrünung für das neue Baugebiet öffentliche Grünstreifen mit Gehölzstrukturen aus verschiedenen heimischen Laubbäumen sowie punktuellen Strauchpflanzungen als zweireihige Heckenstrukturen entstehen. Durch diese Maßnahmen im öffentlichen Bereich in Kombination mit den zu erwartenden privaten Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Baugrundstücke kann eine dem geplanten Baugebiet angemessene Randeingrünung geschaffen werden. Durch die aufgelockerte Randeingrünung kann zudem eine Verzahnung mit der Architektur der Gebäude am künftigen Ortsrand von Auerbach erzielt werden.

Im Rahmen der Umsetzung dieser Pflanzungen sind die auf der Fläche geplanten Bäume und Sträucher in Wuchshöhe und Form so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den benachbarten Flächen ausgeschlossen werden kann.

Die festgesetzten Baumstandorte innerhalb der geplanten Verkehrsflächen tragen zu einer Steigerung der Freiraum-/Aufenthaltsqualität innerhalb dieser öffentlichen Räume bei. Um auch eine Mindestdurchgrünung der privaten Wohngrundstücke erzielen zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro Grundstück gefordert.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) verwendet werden. Aus diesen Gründen ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten etc. unzulässig.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

C.4.7. Immissionsschutz

Seitens des Technischen Umweltschutzes beim Landratsamt Augsburg wurde für die drei Wohnhäuser im Osten des Bebauungsplangebietes an der Streitheimer Straße (Baufelder 28, 29 und 30) eine überschlägige Berechnung des Straßenverkehrslärmes nach der RLS 90 durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) an schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen, Wohndielen, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume, etc.) im Plangebiet überschritten werden. Die Überschreitungen belaufen sich tagsüber auf ca. 3 dB(A) und nachts auf 5 dB(A). Nachts wird auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A)) ebenfalls an schutzbedürftigen Räumen um 1 dB(A) überschritten.

Gemäß DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich und daher sind Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) zum Lüften nachts nicht geeignet.

Zusätzlich ist anzumerken, dass die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf den Rand der bebaubaren Grundstücke bezogen werden soll und damit hier auch im Außenwohnbereich Überschreitungen festgestellt werden können. Wenn bereits am Rand des Grundstücks Überschreitungen vorliegen und der Außenbereich auf dem Grundstück genutzt werden kann, soll dieser geschützt werden und es sind entweder aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. die Errichtung einer Schallschutzwand, oder der Freibereich ist an die straßenabgewandte Seite zu orientieren.

Aus den genannten Gründen werden innerhalb der Baufelder 28, 29 und 30 sowohl für die künftigen Wohngebäude als auch für die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) zwischen der südöstlichen Baugrenze und der öffentlichen Grünfläche entlang der Streitheimer Straße passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

In diesem Zusammenhang wird für Schlaf- und Kinderzimmer in den Baufeldern 28, 29 und 30 eine von der Streitheimer Straße straßenabgewandte Grundrissorientierung erforderlich. Falls die Möglichkeit einer Grundrissorientierung nicht besteht, sind in den Schlaf- und Kinderzimmern mit quellseitiger Orientierung schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Schlaf- und Kinderzimmer können an belasteten Fassaden ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn sie an einer lärmabgewandten Fassade über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen. Sofern ein Einbau von zentralen Raum-

Luftanlagen erfolgt, können Schlaf- und Kinderzimmer generell an allen Fassaden zugelassen werden.

Nach Ansicht der Gemeinde sollte es den künftigen Bauherren im Bereich der Baufelder 28, 29 und 30 ermöglicht werden, falls im Rahmen der Objektplanung eine von der Streitheimer Straße abgewandte Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer aus nachvollziehbaren Gründen nicht oder nur erschwert möglich ist, ausnahmsweise auch die genannten alternativen Maßnahmen (Fenster zum Lüften an den übrigen Seiten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Einbau zentraler oder dezentraler Raumluftanlagen) zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse durchführen zu können.

Innerhalb der von den Überschreitungen betroffenen Bereiche der Baufelder 28, 29 und 30, sind Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone im Nahbereich zur Streitheimer Straße unzulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

C.4.8. Verkehrsliche Erschließung

C.4.8.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird durch Anbindung an die unmittelbar östlich verlaufende „Streitheimer Straße“ (Kreisstraße A 33), die im Zuge der Verkehrsplanung ausgebaut und an die neue verkehrliche Situation angepasst werden soll, sichergestellt. Über diese besteht in nördlicher Richtung eine Verbindung nach Streitheim (Ortsteil der Gemeinde Zusmarshausen) sowie in südlicher Richtung zum Ortszentrum von Auerbach und im weiteren Verlauf nach Horgau.

Die interne Erschließung des neuen Wohnquartiers wird über eine neue öffentliche Erschließungsstraße abgewickelt, die im Ringstraßensystem an die Streitheimer Straße anschließt. Die neue Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und als Mischverkehrsfläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgeführt.

Eine angemessene Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen östlich und nördlich des Plangebietes ist durch eine neue Verbindung zwischen den bestehenden landwirtschaftlichen Wegen (Fl. Nrn. 283 und 288) entlang der westlichen Grenze des Plangebietes auch künftig gewährleistet.

C.4.8.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier soll auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und/oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen. Dabei sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Horgau zu beachten. Im Zusammenhang mit einigen ergänzenden öffentlichen Stellplätzen innerhalb der neuen Erschließungsstraße kann dem zu erwartenden Stellplatzbedarf im neuen Wohnquartier künftig angemessen Rechnung getragen werden.

C.4.8.3 Fußgänger und Radfahrer

Über die Anbindungen (inkl. Fußweg) an die Streitheimer Straße sowie die internen „Mischverkehrsflächen“ (verkehrsberuhigter Bereich) ist eine angemessene Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Das Angebot wird zudem durch zwei fuß- und radläufige Verbindungen nach Süden zum bestehenden Baugebiet „Wiegenfeld“ sowie nach Nordwesten zum landwirtschaftlichen Weg in qualitativer Hinsicht ergänzt.

C.4.8.4 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV). Ca. 500 m südlich des Plangebietes befindet sich an der Ulmer Straße die Bushaltestelle „Auerbach Mitte“ der Regionalbuslinie 506, über welche eine Verbindung u.a. nach Osten in den Hauptort Horgau sowie nach Westen in Richtung Zusmarshausen mit Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn besteht.

Die Errichtung einer neuen Bushaltestelle für den Linienverkehr ist aufgrund der Anforderungen zur Umgestaltung der Kreisstraße A33 und dem daraus resultierenden Flächenbedarf nicht möglich. Die Gemeinde wird jedoch prüfen, inwieweit und an welcher Stelle im Bereich des Plangebietes ein Haltepunkt für den Schulbus eingerichtet werden kann.

C.5. Umweltbelange

C.5.1. Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „Streitheimer Straße Nord“ wird entsprechend § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel C.3.6.).

Infolge der geplanten baulichen Entwicklung des Areals sind keine der in Anlage 2 Nr. 2 BauGB und der in Anlage 2 Nr. 2.3 UVPG genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen bzw. es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zudem sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die aktuelle Planung nicht erforderlich. Von einer Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

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

C.5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines 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.

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 auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen (intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen) 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 nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind 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 auf dem bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Areal ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht entgegen, zumal im Zuge der Planung weitere Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet entstehen, die künftig als weitestgehend ungestörte Habitate für siedlungstypische Arten fungieren können.

C.5.3. 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 im Plangebiet erfüllt wird.

Infolge der Verkehrsgeräusche auf der östlich verlaufenden Streitheimer Straße sind grundsätzlich verkehrslärmbedingte Immissionsbelastungen für die geplanten Wohngebäude zu erwarten. Nachdem in der unmittelbaren Nachbarschaft des Planareals bereits vergleichbare Wohnnutzungen stattfinden, sind auch für die neu im Plangebiet geplanten Wohngebäude nach derzeitigem Kenntnisstand gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten. Lediglich im Bereich der unmittelbar an der Streitheimer Straße geplanten Baufelder 28, 29 und 30 werden die Orientierungs- bzw. Grenzwerte der einschlägigen Normen bzw. Verordnungen (DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“; 16. BImSchV) durch Immissionen aus dem Straßenverkehrslärm überschritten. In Vorabstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden für die betroffenen Baufelder bereits passive Maßnahmen zum Immissionsschutz (Grundrissorientierung Schlaf- und Kinderzimmer etc.) ausgearbeitet, so dass auch für diese Baufelder gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können (s. auch Ziffer C.4.7).

Durch den planbedingten Fahrverkehr auf der Streitheimer Straße werden keine benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an diesem Verkehrsweg liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten, Westen und Norden benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Anwesen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die je-

doch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherrn der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

Die im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage geplante Errichtung eines Stallgebäudes mit Tierhaltung auf dem Grundstück Fl. Nr. 390 der Gemarkung Auerbach wurde bei der Ausarbeitung der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Im Rahmen dieses Vorhabens wurde seitens des Landratsamtes bereits die Bauvoranfrage für einen Stall, eine Maschinenhalle und ein Wohnhaus genehmigt. Im Zuge dieser Bauvoranfrage wurde seitens des technischen Umweltschutzes des Landratsamtes Augsburg eine Stellungnahme erstellt. In dieser Stellungnahme wurde der erforderliche Abstand zwischen dem Emissionsschwerpunkt (hier die nächstgelegene Gebäudeaußenkante der Stallanlage) zum nächstgelegenen möglichen Wohnhaus im Allgemeinen Wohngebiet auf mindestens 119 m bestimmt. In der Planzeichnung (Teil A) zum vorliegenden Bebauungsplan ist dargelegt, dass der Abstand zwischen der Gebäudeaußenkante der Stallanlage und dem nächstgelegenen möglichen Wohnhaus 120 Meter beträgt. Damit kann der erforderliche Abstand von 119 m eingehalten werden.

Grundsätzlich sind im Plangebiet keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im neu geplanten Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

C.5.4. 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 organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg (Bodenschutzrecht) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

C.5.5. Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung der Planung innerhalb des Plangebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

C.6. Ver- und Entsorgung

C.6.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers, das innerhalb der neuen Erschließungsstraße fortgeführt werden kann.

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) über die zentrale Wasserversorgung und ein in den neuen Verkehrsflächen auszubildendes Hydrantennetz sicherzustellen.

C.6.2. Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der Privatgrundstücke wird über den bestehenden Mischwasserkanal der Streitheimer Straße abgeleitet. Die Entwässerung der Streitheimer Straße erfolgt, analog zum Bestand, über Mulden, Muldeneinläufe und Straßeneinläufe. Die Konkretisierung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die Kläranlage kann die Abwassermengen aus dem neu geplanten Wohnquartier nach derzeitigem Kenntnisstand noch ausreichend reinigen.

C.6.3. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Da im Rahmen der Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht der Geotechnikum Ingenieurgesellschaft mbH, Projekt-Nr. 1278.20 vom 29.01.2021) nur partiell, im südlichen Bereich des Baugebietes versickerungsfähige Böden angetroffen wurden, ist eine zentrale Sammlung des anfallenden Niederschlags-

wassers notwendig. Die angetroffenen Durchlässigkeitswerte und die Hanglage des Baugebietes machen eine wirtschaftliche, zentrale Versickerung nicht möglich, so dass das anfallende Regenwasser rückgehalten werden muss und anschließend schadlos in den nächstgelegenen Vorfluter abgeleitet wird. Die Rückhaltung erfolgt zum einen über die Anlage von Zisternen auf den privaten Grundstücken und zum anderen über ein zentrales Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebietes. Das gesammelte Wasser wird anschließend über einen Drosselabfluss in den Lohbach eingeleitet.

Die Dimensionierung der Drossel erfolgt gemäß DWA-M 153 Tabelle 3 für einen „kleinen Flachlandbach“. Der Abfluss für ein 5-jährliches Regenereignis liegt dabei für das Becken bei 15 l/s. Um sicher zu gehen, dass sich die Situation für die stromabwärts gelegenen Anwohner durch die Anlage des Baugebietes nicht verschlechtert wird, wurde festgelegt, dass bis zu einem 100-jährlichen Regenereignis der Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken nicht größer sein darf als der natürliche Geländeabfluss. Hierfür wurde ein Drosselabfluss von 51 l/s festgelegt. Für das Regenrückhaltebecken ergibt sich daraus ein Volumen von 216 m³. Da das Becken nicht abgedichtet wird, ist eine geringfügige Versickerung über die Beckensohle möglich. Auf Grund der geringen Werte wird diese Versickerung in der Volumenberechnung nicht berücksichtigt und verbleibt als zusätzliche Reserve für das Becken.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Augsburg erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Re-

geln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser aus den höher gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird durch eine Mulde gesammelt und entweder über den Regenwasserkanal oder eine umlaufende Mulde zum Becken geführt und ebenfalls gedrosselt in den Lohbach abgeleitet.

Es wird empfohlen das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser wird dennoch empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Öffnungen in Gebäuden sind grundsätzlich so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Rückhalte- und ggf. erforderlichen Objektschutzmaßnahmen sind so auszuführen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

Das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ ist zu beachten.

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grund- oder Hangquellwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation beseitigt. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Das Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden konkretisiert.

C.6.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das innerhalb der neuen Erschließungsstraßen fortgeführt werden soll.

Innerhalb des Plangebiets verläuft die 20-kV-Kabelleitung „AB 107“ der LEW-Verteilnetz GmbH (LVN). Dieses 20-kV-Kabel verläuft auf einer Länge von 180 m innerhalb des bisherigen Landwirtschaftsweges Fl. Nr. 370 der Gemarkung Auerbach. Dieser Weg wird mit der vorliegenden Planung in die privaten Grundstücke einbezogen. Die bestehende 20-kV-Kabelleitung „AB 107“ soll im Zuge der Umsetzung der Planung verlegt werden. Hierzu fanden bereits Vorabstimmungen zwischen der Gemeinde und der LVN statt, die im Rahmen des weiteren Planungsfortschrittes entsprechend vertieft werden. In der Planzeichnung (Teil A) wird die genannte Leitungstrasse als zu verlegende Hauptversorgungsleitung entsprechend gekennzeichnet.

Für eine gesicherte Stromversorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation innerhalb des Plangebietes erforderlich. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan (Teil A) wird im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Plangebietes ein Standort zur Errichtung der erforderlichen Trafostation vorgesehen.

Eine Konkretisierung der Stromversorgung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

C.6.5. Heizenergieversorgung

Die Heizenergieversorgung wird durch den örtlichen Versorgungsträger fortgeführt und übernommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld des Plangebietes bereits Erdgasleitungen der Schwaben Netz GmbH befinden und die Versorgung mit Erdgas im Plangebiet bei entsprechender Wirtschaftlichkeit grundsätzlich möglich ist. Zum Schutz bestehender Erdgasleitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumpflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten.

C.6.6. Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

C.6.7. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Streitheimer Straße und die neu geplante Erschließungsstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt.

C.6.8. Erschließungsträger

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt vollständig durch die Gemeinde Horgau.

C.7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	1,84	59,5
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,84	59,5
Verkehrsflächen	0,75	24,3
- Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. F+R)	0,28	9,1
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,37	12,0
- Landwirtschaftlicher Anwandweg	0,10	3,2
Grün-/Frei-/Wasserflächen	0,50	16,2
- Öffentliche Grünfläche	0,45	14,6
- Wasserfläche (Entwässerungsmulden, Regenrückhaltebecken)	0,03	1,6
Gesamtfläche	3,09	100,0

C.8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Streitheimer Straße Nord“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 06.05.2021



ARNOLD CONSULT AG