

- Teil C -

Markt Thierhaupten
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan
„Weidener Breite II“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 06.11.2018

geändert am:
19.03.2019

Planungsgemeinschaft

Arnold Consult AG
3+Architekten
Landschaftsarchitekt Möhrle

Inhaltsverzeichnis

C.1.	Anlass der Planung	3
C.2.	Beschreibung des Plangebietes	7
C.2.1.	Lage und Geltungsbereich	7
C.2.2.	Größe	7
C.2.3.	Topographie und Vegetation	8
C.2.4.	Geologie und Hydrologie	8
C.3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
C.3.1.	Landesplanung	10
C.3.2.	Regionalplanung	12
C.3.3.	Planungsalternativen	13
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	21
C.4.4.	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	23
C.4.5.	Begründung weiterer Festsetzungen	23
C.4.6.	Grünordnung	25
C.4.7.	Verkehrliche Erschließung	26
C.5.	Umweltbelange	27
C.5.1.	Allgemein	27
C.5.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz	28
C.5.3.	Immissionsschutz	29
C.5.4.	Altlasten, Abfall	31
C.5.5.	Hochwasserschutz	31
C.5.6.	Denkmalschutz	32
C.6.	Ver- und Entsorgung	32
C.6.1.	Wasserversorgung	32
C.6.2.	Abwasserentsorgung	32
C.6.3.	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	33
C.6.4.	Stromversorgung	34
C.6.5.	Heizenergieversorgung	35
C.6.6.	Fernmeldeanlagen	35
C.6.7.	Abfallbeseitigung	35
C.6.8.	Erschließungsträger	35
C.7.	Städtebauliche Statistik	36
C.8.	In-Kraft-Treten	36

C. Begründung

zum Bebauungsplan „Weidener Breite II“ des Marktes Thierhaupten vom 19.03.2019 (Entwurf).

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 im Gemeindegebiet Thierhaupten 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 Thierhaupten in den letzten Jahren dargestellt:

Jahr	Einwohnerzahl (Stand 31.12.)
2017	4.027
2016	3.995
2015	3.991
2014	3.939
2013	3.887

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Wie in der Tabelle ersichtlich ist die Anzahl der gemeldeten Einwohner in Thierhaupten zwischen den Jahren 2013 und 2017 um ca. 3,6 % angestiegen. Die derzeitigen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken zugrunde gelegt ist mit einer stetig steigenden Einwohnerzahl in Thierhaupten zu rechnen.

Anhand der vorliegenden Einwohnerzahlen wurde eine überschlägige Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten für das Gemeindegebiet Thierhaupten 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 Baufeld 43 vorwiegend Häuser für Familien mit Kindern entstehen sollen. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 1,0 % wird die Bevölkerung in Thierhaupten um ca. 40 Einwohner pro Jahr zunehmen. Diese Zunahme entspricht einem Bedarf von 16 Wohneinheiten pro Jahr (40 Ew./Jahr : 2,5 Ew./Wohneinheit). Perspektivisch betrachtet sieht sich die Marktgemeinde Thierhaupten vor die Aufgabe gestellt, für die nächsten 10-15 Jahre der Nachfrage nach ca. 200 neuen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.

Die in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet Thierhaupten über verschiedene Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich bereits größtenteils baulich genutzt bzw. veräußert. Demzufolge stehen dem Markt Thierhaupten 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.

Auch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellte, bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für eine bauliche Entwicklung kurz- und teilweise auch mittelfristig aus diversen Gründen nicht zur Verfügung (Hochwasserschutz, Eigentumsverhältnisse, Landschaftsschutz, etc.).

Auch innerhalb der Ortslage Thierhaupten ist zwar ein gewisses Nachverdichtungspotential vorhanden, welches für den Markt Thierhaupten 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.

Die leerstehenden Gebäude könnten nur mit relativ hohem, finanziellem Aufwand für eine Nachverdichtung herangezogen werden. Zudem hat der Markt aufgrund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls keinen Zugriff auf diese leerstehenden Gebäude.

Demzufolge sieht sich der Markt Thierhaupten 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 Weidener 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 Thierhaupten vorgenommen werden. Um den vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können, sollen die unmittelbar südlich des Wohngebietes „Weidener Breite I“ 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 „Weidener Breite II“ beträgt ca. 5,43 ha. Im vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet werden ca. 61% der Gesamtfläche tatsächlich für privaten Wohnungsbau herangezogen (siehe Pkt. C.7 Städtebauliche Statistik). Ca. 39% der Fläche werden für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zur Verfügung gestellt. Im vorliegenden Fall würde dies einer Fläche von ca. 3,28 ha entsprechen. Abzüglich des Quartiers WA 6 (Baufeld 43; ca. 5.000 m²) bei einer durchschnittlichen Grundstückgröße von ca. 560 m² (27.800 m² WA / 50 Grundstücke) und unter der Annahme, dass pro Baugrundstück vorwiegend Häuser mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) errichtet werden, können - das Baufeld 43 ausgenommen - ca. 50 Wohnbaugrundstücke bzw. Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Hinzu kommt die zu erwartende Bevölkerung in dem flächenintensiver strukturierten Quartier WA 6 (5 Mehrfamilienhäuser mit II - III Vollgeschossen sowie ausbaubaren Dachgeschossen) mit kleineren Wohneinheiten. In diesem Bereich ist von einer Bereitstellung von weiteren ca. 35-40 Wohneinheiten auszugehen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch das Baugebiet „Weidener Breite II“ ca. 90 neue Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Demzufolge wird mit der Planung Wohnbauland für ca. 225 Einwohner neu geschaffen (90 Wohnungen x 2,5 Ew./Wohneinheit).

Ein Bevölkerungswachstum von 40 Ew./Jahr zugrunde gelegt wird durch die Ausweisung des Baugebietes „Weidener Breite II“ dem in Thierhaupten

ten vorhandenen Bedarf an ca. 200 Wohneinheiten für die nächsten 10-15 Jahre somit nur teilweise Rechnung getragen.

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

Die angestrebte städtebauliche Einwicklung des Marktes Thierhaupten ist daher darauf ausgelegt, für die nächsten 15-20 Jahre (Bedarf bis zu ca. 280 Wohneinheiten) zum einen durch die schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen (ca. 50 Wohneinheiten), zum anderen durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen (Baugebiet „Weidener Breite II“, ca. 90 Wohneinheiten), Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Aus vorgenannten Gründen ist es für den Markt zwingend und zeitnah erforderlich neues Wohnbauland auszuweisen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der grundsätzlichen Eignung des überplanten Areals soll eine Erweiterung der Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Thierhaupten erfolgen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Thierhaupten bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nachdem das Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB und somit gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann der vorliegende Bebauungsplan „Weidener Breite II“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Nachdem die überplanten Flächen im Südosten der Ortslage Thierhaupten 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 Marktgemeinderat Thierhaupten die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidener Breite II“ beschlossen.

C.2. Beschreibung des Plangebietes

C.2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Weidener Breite II“ befindet sich im Südosten der Ortslage Thierhaupten und umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 164/84, 164/91 und 164/92 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 161, 161/1, 1424 und 1424/1, allesamt Gemarkung Thierhaupten.

Im Norden schließt das Areal unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Weidener Breite“ an. Entlang der westlichen bzw. östlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Straße Obertorfeld bzw. die Weidener Straße. Des Weiteren befindet sich im nordwestlichen Anschluss eine ortsbildprägende Eichenallee (Eichenweg), die über einen Fuß-/Feldweg Richtung Ortsmitte führt.



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

C.2.2. Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes „Weidener Breite II“ beträgt ca. 5,43 ha. Davon entfallen ca. 3,28 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet, ca. 0,69 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 1,46 ha auf öffentliche Grünflächen.

C.2.3. Topographie und Vegetation

Das Plangebiet ist durch eine stetige Geländeneigung geprägt. Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin ab. Zwischen der westlichen (ca. 451 m ü. NN) und der östlichen Grenze (ca. 440 m ü. NN) des Plangebietes beträgt der Höhenunterschied auf einer Länge von ca. 430 m dabei ca. 11,0 m.

Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des überplanten Areals bislang nicht entwickelt. Südwestlich des überplanten Areals grenzen markante Gehölzstrukturen an.

C.2.4. Geologie und Hydrologie

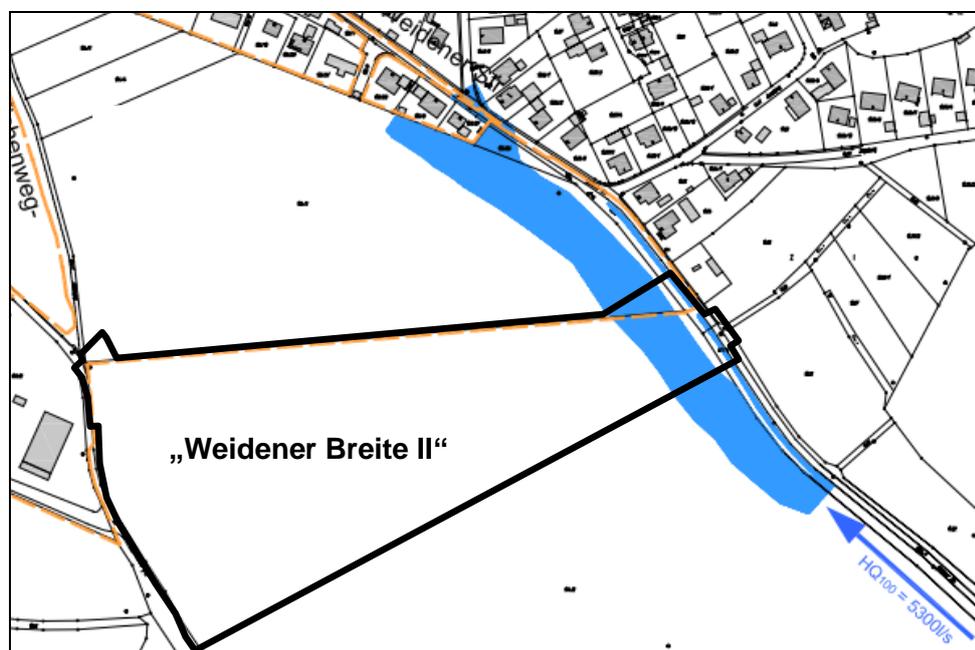
Das überplante Areal befindet sich im nördlichen Landkreis Augsburg und ist Teil der Naturraum-Einheit „Lech-Wertach-Ebenen“. Im Untersuchungsgebiet sind dabei oberflächennah Decklehme und stellenweise Kiese aus umgelagerten Deckenschottern zu erwarten, die von Sanden, Schluffen und Tonen der Oberen Süßwassermolasse unterlagert werden. Im östlichen Randbereich des Plangebietes ist oberflächennah mit jüngeren Talfüllungen zu rechnen.

Ende August 2017 wurde im östlichen Bereich das Grundwasser bei 1,9 m unter GOK angetroffen. Es lag unter einer bindigen Lage leicht gespannt vor und stieg innerhalb einer Dreiviertelstunde bis auf 1,5 m unter GOK (rund 438,5 m ü. NN) an. Im September 2017 wurde der Grundwasserspiegel bei 3,5 m Tiefe (438,4 m ü. NN) angetroffen. Beide Wasserstände sind vergleichbar. Es ist somit von einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel auszugehen. Allgemein wurden die Untersuchungen zu Zeiten mittlerer bis niedriger Wasserstände ausgeführt. Für Zeiten hoher Wasserstände ist mit einem deutlichen Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen. Im östlichen, tiefer liegenden Planareal muss von einem Anstieg des Grundwassers bzw. des Druckspiegels bis zur GOK ausgegangen werden.

Mit den höher liegenden, westlichen Untersuchungsstellen wurde bis zur jeweiligen Endteufe kein Grundwasser angetroffen. Genaue Angaben zum Grundwasser sind hier nur auf Grundlage von tiefreichenden Aufschlüssen möglich. Generell kann nicht ausgeschlossen werden, dass der im Tal erkundete Grundwasserspiegel mit dem Gelände ansteigt. Insbesondere

bei der erkundeten Wechselfolge können auch ausgeprägte Schichtwässer auftreten. Exakte Angaben zu den geo- und hydrologischen Verhältnissen sind dem Baugrundgutachten des Büros IFM Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG (Projekt Nr. 17/54429-190 vom 28.11.2017) zu entnehmen.

Es wird empfohlen, die Keller/Tiefgaragen und die Kelleröffnungen (Lichtschächte, Kellerabgänge) wasserundurchlässig herzustellen. Sollte bei der Umsetzung eines Bauvorhabens Grund-/Hangwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Augsburg zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.



Übersichtslageplan Wasserspiegelberechnung Hochwasser, © Markt Thierhaupten 2009

Im Bereich des morphologischen Taleinschnitts der Weidener Straße verläuft mit der „Bitz“ ein nach Nordwesten entwässernder Bach (Graben, Gewässer III. Ordnung), der im Bereich der bestehenden Bebauung unterhalb der Weidener Straße vollständig verrohrt wurde. Die Unterhaltung wird vom Markt Thierhaupten wahrgenommen. Die Gewässerunterhaltung muss sich nach § 39 WHG an den Bewirtschaftungszielen nach Maßgabe der §§ 27-31 WHG ausrichten und darf die Erreichung dieser Ziele nicht gefährden. Sie muss den Anforderungen entsprechen, die im Maßnahmenprogramm nach § 82 WHG an die Gewässerunterhaltung gestellt sind. Die Gewässerunterhaltung umfasst nach den Wassergesetzen u. a. auch die Verpflichtung, die Ufer und die Uferstreifen möglichst naturnah

zu gestalten und zu bewirtschaften sowie die biologische Wirksamkeit des Gewässers zu erhalten und zu fördern. Diese gesetzlichen Verpflichtungen können dann erfüllt werden, wenn entlang der Gewässer ausreichend breite Uferstreifen vorhanden sind, die von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten sind. Zur Sicherung der Unterhaltung ist für freie Zufahrt zum Gewässer zu sorgen.

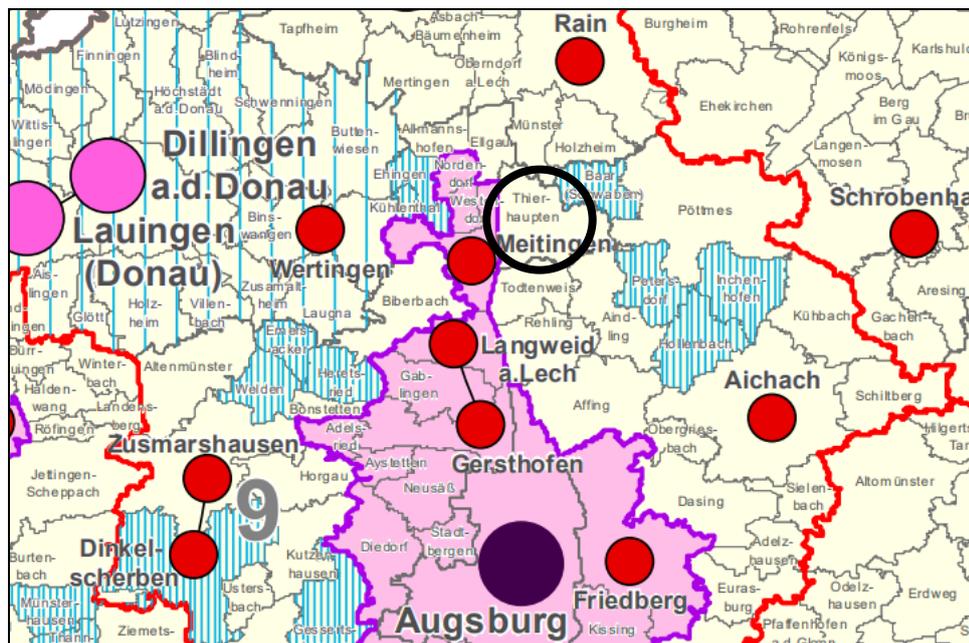
Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert für das Plangebiet nicht. Das östliche Plangebiet befindet sich jedoch teilweise innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes. Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu bewältigen. Dabei zu berücksichtigen ist das Erhaltungsgebot nach § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Bei der Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt des § 78 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen, d.h. wäre die Ausweisung eines Baugebietes in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 2 WHG zulässig, muss dies grundsätzlich auch für ein faktisches Überschwemmungsgebiet gelten. Die nach der Wasserspiegelberechnung für Hochwasserabfluss ermittelte Fließgeschwindigkeit beträgt 5.300 l/s. Die Fließtiefe liegt dabei punktuell bei bis zu 0,50 m.

Nachdem das Plankonzept innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes im Osten des Plangebietes keine oberirdische bauliche Nutzung vorsieht und im Bebauungsplan an dieser Stelle ausschließlich öffentliche Grün- und geländegleiche Verkehrsflächen festgesetzt sind, sind keine Gefahren für Mensch und Material infolge von Überschwemmungen zu erwarten. Eine Bebauung oder maßgebende Veränderungen an der Geländeoberfläche werden in diesem Bereich im Zuge der Umsetzung der Planung nicht vorgenommen.

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Landesplanung

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



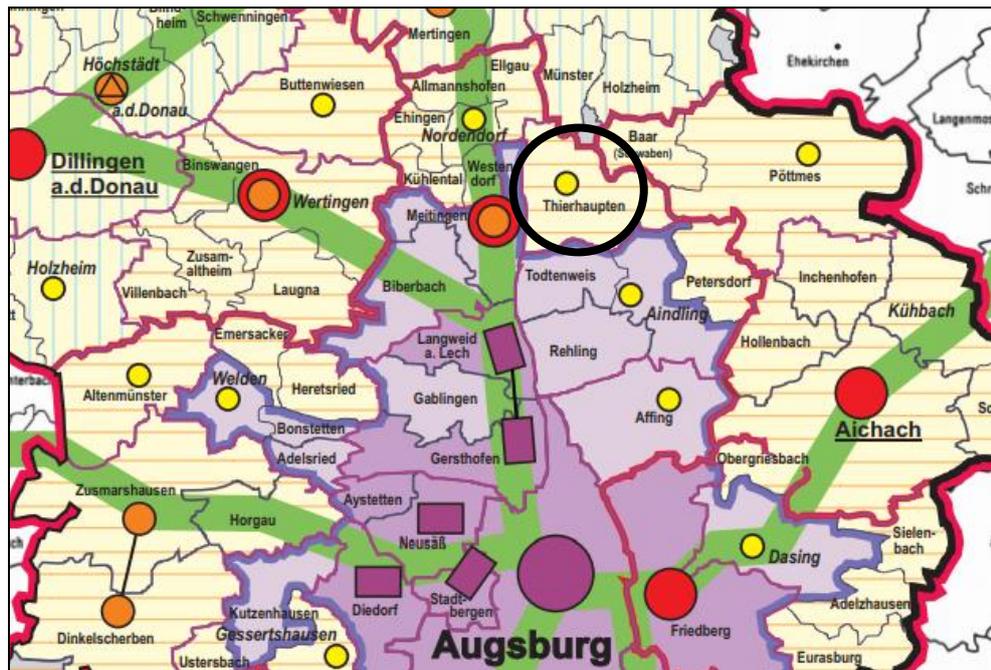
Auszug Strukturkarte Teilfortschreibung LEP Bayern 2017, © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

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

Der Markt Thierhaupten liegt im nordöstlichen Teil des Landkreises Augsburg und zählt als Kleinzentrum zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Die Gemeinde liegt östlich 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. [...]*

Diese 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 Thierhaupten entwickelt hat.

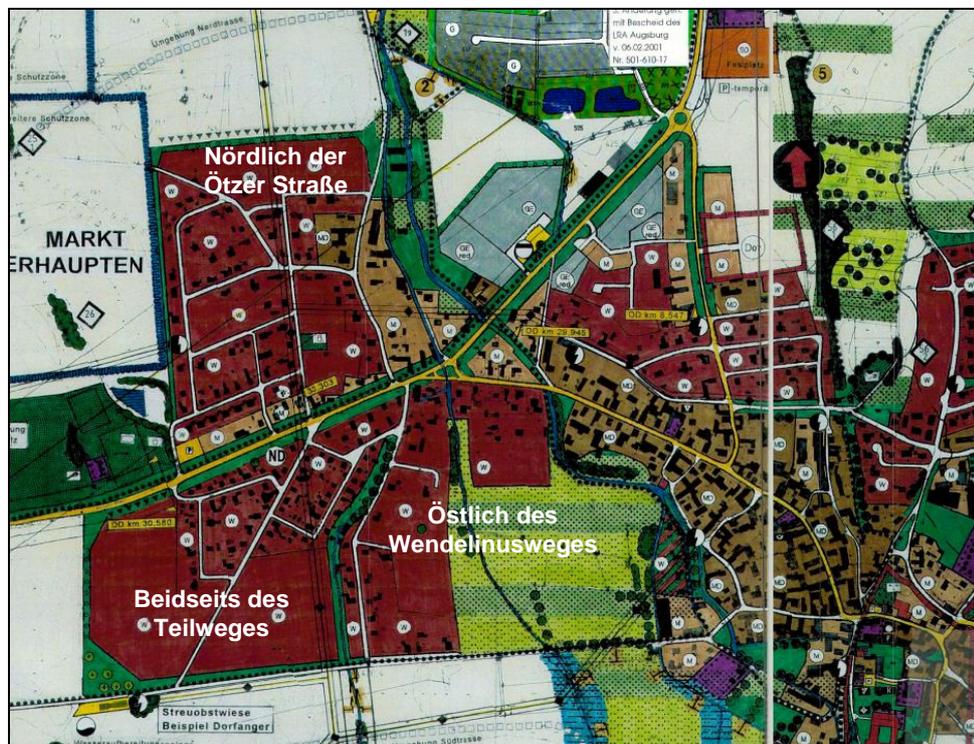
Neben den allgemeinen Anfragen nach Baugrundstücken liegen auch zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Ansässigen (Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) nach neuen Bauflächen vor, denen innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete (z.B. „Weidener Breite I“) 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 Marktgemeinde die jeweiligen Eigentümer bereits sensibilisiert hat, sind in Thierhaupten keine Innerortspotenziale im erforderlichen Umfang verfügbar. Da die Baulücken innerhalb der Ortslage vorwiegend für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden, kann kurzfristig keine Nachverdichtung bzw. Nutzung der Innerortspotenziale erfolgen.

Der Marktgemeinde 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, insbesondere im westlichen Gemeindegebiet, befinden sich innerhalb des seit 14.04.2014 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der „Friedberger Ach“. Zudem liegen diese Flächen innerhalb des als regionalplanerische Zielvorgabe ausgewiesenen Wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes Nr. H13 zur Sicherung des Hochwasserabflusses „Friedberger Ach“. Abgesehen von den Eigentumsverhältnissen ist eine bauliche Nutzung in diesen Bereichen aus den genannten Gründen nur bedingt bzw. gar nicht möglich.

Östlich und nördlich der Ortslage grenzen teilweise großflächige, gesetzlich geschützte Biotope an, die überdies im Bereich des Kreuzberges als Landschaftsschutzgebiet „Kreuzberg bei Thierhaupten“ ausgewiesen sind. Westlich des Plangebietes bzw. westlich der gesamten Ortslage grenzt

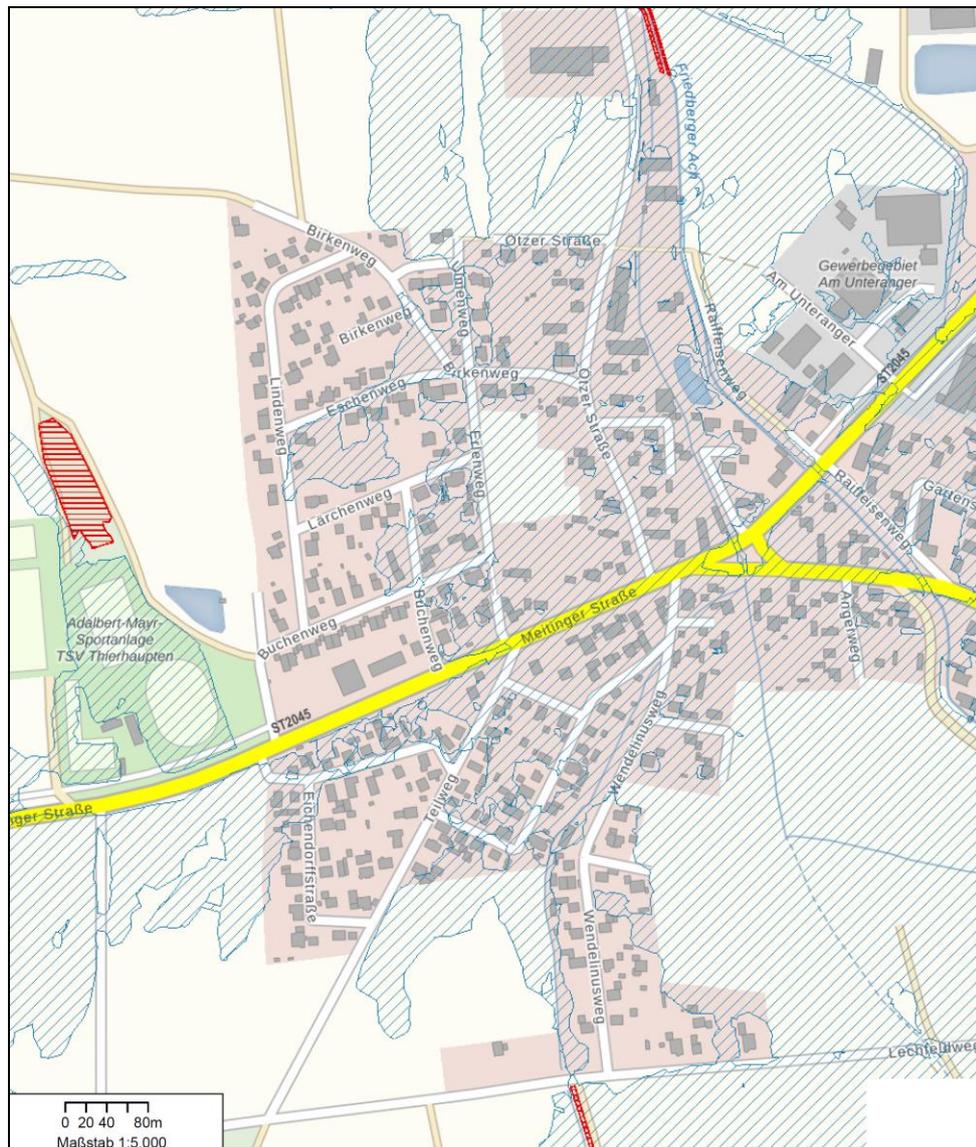
das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Lechawald, Lechniederung und Lechleite“ unmittelbar an. Nordöstlich und südöstlich der Ortslage Thierhaupten erstrecken sich großräumige Waldflächen, so dass an diesen Stellen ebenfalls keine Erweiterung der Bebauung stattfinden kann.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Thierhaupten als Wohnbauflächen dargestellte, bislang noch unbebaute Gebiete stehen der Marktgemeinde - abgesehen von der partiellen Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet - aufgrund von gegensätzlichen Eigentümerinteressen derzeit nicht zur Verfügung. Im Folgenden werden die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit bzw. ihrer Eignung für eine Bebauung betrachtet.



Auszug rechtswirksamer FNP Thierhaupten © Markt Thierhaupten 2019

In der folgenden Abbildung wird zum Vergleich die westliche Ortslage des Marktes Thierhaupten mit Überlagerung der Flächen des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Friedberger Ach“ dargestellt.



Auszug der Ortslage Thierhaupten mit Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ „Friedberger Ach“ (blau schraffiert) © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

Wie aus den beiden Abbildungen ersichtlich liegt das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellte Ackerland nördlich der Ötzer Straße, beidseits des Teilweges und östlich des Wendelinusweges teilweise bzw. vollständig innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Friedberger Ach“ und steht somit für eine bauliche Nutzung und Erschließung kurzfristig nicht zur Verfügung, zumal sich diese Flächen größtenteils in Privateigentum befinden. Ebenso trifft dies auf mögliche Baulücken oder Leerstände innerhalb der westli-

chen Ortslage zu. In diesen Gebieten ist gemäß § 78 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 WHG u.a. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach BauGB, die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB oder auch das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche untersagt.

Sollte künftig nach eventuellen Veränderungen der Überschwemmungssituation oder nach Ausschöpfung aller für die Marktgemeinde verfügbaren Wohnbaupotentiale im Gemeindegebiet weiterhin keine Möglichkeit bestehen, diese Flächen einer baulichen Nutzung zuführen zu können, wird der Markt Thierhaupten in Erwägung ziehen, diese Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.

Das in jüngerer Vergangenheit planungsrechtlich gesicherte Wohngebiet „Weidener Breite I“ (Bebauungsplan; Inkrafttreten am 27.08.2010) ist mit Ausnahme von einzelnen Restparzellen bereits an Bauwerber mit konkreten Bauabsichten veräußert und zu einem großen Teil auch bereits realisiert. Die Marktgemeinde hat demnach keinen Zugriff auf diese Grundstücke. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die nicht ungebauten 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 südlich des Baugebietes „Weidener Breite I“ für eine Wohnbebauung herangezogen werden. Hier soll eine angemessene bauliche und soziale Durchmischung innerhalb des neuen Quartiers entstehen, mit dem in vergleichsweise kompakter Bauweise mit dem Ortsbild verträglicher Wohnraum zu Verfügung gestellt werden soll.

C.3.4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Thierhaupten ist der gesamte Umgriff des Plangebietes als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt und liegt derzeit im Außenbereich. Nördlich grenzt die als „Wohnbaufläche (W)“ ausgewiesene Wohngebiet „Weidener Breite I“ an.

Nachdem das Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB und somit gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann der vorliegende Bebauungsplan „Weidener Breite II“ gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die ge-

ordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Auszug rechtswirksamer FNP Thierhaupten © Markt Thierhaupten 2019

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 „Weidener Breite II“ wird eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsstrukturen südlich der Salzstraße planungsrechtlich gesichert.

C.3.6. Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Weidener Breite II“ 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 unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden durch das bestehende Baugebiet „Weidener Breite I“ mit unterschiedlichen, vorwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden.
- Im Osten und Süden durch auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Im Westen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb (Landhandel Fröhlich) und darüber hinaus durch land- und forstwirtschaftliche Flächen.

C.4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am südöstlichen Rand der Ortslage Thierhaupten unmittelbar im Anschluss an das angrenzende Baugebiet „Weidener Breite“ im Norden.

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

Der Marktgemeinderat von Thierhaupten 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 in Abstimmung mit dem Marktgemeinderat Thierhaupten erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes der 3+architekten glogger.müller.blasi. Das Plankonzept dieses städtebaulichen Entwurfes wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Weidener Breite II“ herangezogen.

Das im Rahmen der endgültigen Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan nochmals geringfügig modifizierte Plankonzept sieht auf dem Areal östlich der Straße Obertorfeld und westlich der Weidener Straße ein neues Wohnquartier mit insgesamt 51 neuen Baugrundstücken unterschiedlichster Ausprägung für private Bauwerber vor (WA1 – WA5, WA7; Einzel- bzw. Doppelhäuser, Hausgruppen).

Um eine angemessene soziale Durchmischung innerhalb des neuen Quartiers gewährleisten zu können, ist im neuen Wohngebiet auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen (WA6). Im zentralen Bereich des neuen Wohnquartiers sollen dabei 5 Mehrfamilienhäuser mit II - III Vollgeschossen sowie ausbaubaren Dachgeschossen mit steil geneigten Satteldächern entstehen. Die erforderlichen Stellplätze der ca. 35-40 Wohneinheiten sollen dabei in einer Tiefgarage realisiert werden.

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

Raum für Austausch und Kommunikation wird durch einen Kinderspielplatz auch als Ergänzung des Angebots für kleinere Kinder im Bebauungsplan „Weidener Breite I“ realisiert.

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt durch jeweils eine Anbindung an die bestehenden Straßen „Obertorfeld“ und die Weidener Straße. Von diesen Anbindungen können die Grundstücke im Inneren des Baugebietes über eine neu anzulegende, zentrale Erschließungsstraße und mit begleitendem Gehweg erreicht werden. Somit ist auch eine Durchgängigkeit des Plangebietes für den Verkehr sichergestellt. Von dieser Haupteerschließung aus sollen über neue verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen die Grundstücke im Norden und Südwesten des Plangebietes erschlossen werden. Zur Verkehrsberuhigung trägt eine Platzfläche im östlichen Auftaktbereich des neuen Wohnquartiers bei, die auch als kommunikativer Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Neubaugebietes dient.

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 südöstlichen Ortsrand von Thierhaupten 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. Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Plangebiet hingegen nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Altortbereich zu einer Umsetzung kommen. Im neuen Wohnquartier am südöstlichen Ortsrand von Thierhaupten 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 ebenfalls nicht geeignet.

Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage Thierhaupten 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 überhaupt 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 südöstlichen Ortsrand von Thierhaupten 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, zur Geschossflächenzahl und die Festsetzung von Wohnquartieren (WA1 bis WA7 mit Vorgaben zur Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachform/-neigung, Anzahl der Vollgeschosse, etc.) ausreichend bestimmt.

Die auf den weitestgehend großzügig geschnittenen Baugrundstücken am südlichen und westlich Randbereich des neuen Wohnquartiers getroffenen Festsetzungen zur Grund- (GRZ 0,20 bzw. 0,22) und Geschossflächenzahl (GFZ 0,4 bzw. 0,5) stellen künftig eine weitestgehend lockere Bebauung am Übergang vom neuen Wohnquartier zur freien Landschaft sicher. Als Vermittlung zum bestehenden Wohnbaugebiet „Weidener Breite I“ wird für die Einzelhäuser im Toskana-Stil an der nördlichen Grenze des Plangebiets auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken eine GRZ von 0,30 und darauf aufbauend eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Für die zentraler

gelegenen Einzel- und Doppelhäuser im westlichen Bereich des Quartiers (WA3 und WA4) wird eine geringfügig kompaktere Bebauung ermöglicht (GRZ 0,25; GFZ 0,5).

Die Festsetzungen für die geplanten Hausgruppen (WA5) mit II Vollgeschossen und steilen Satteldächern mit einer GRZ von 0,35 sowie einer GFZ von 0,7 tragen dem grundsätzlichen Konzept zur Steigerung der Bebauungsdichte „von außen nach innen“ Rechnung.

Mit der für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf den Grundstücksflächen im zentralen Bereich des Plangebietes festgesetzten Grund- (GRZ 0,4) und Geschossflächenzahl (GFZ 1,0) sollen die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nahezu ausgeschöpft werden. Somit kann möglichst optimale Ausnutzung dieser Flächen sichergestellt werden. Auch dem Bedarf an flächenmäßig kleineren Wohneinheiten kann mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen werden. Mit diesen und den Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse (II-III) können in den hier neu entstehenden Gebäuden künftig auch mehrere Wohnungen umgesetzt werden.

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 sich die GRZ für die Hauptgebäude im neuen Wohngebiet vorwiegend und insbesondere im Randbereich des Plangebietes von lediglich 0,20 bis 0,30 bewegt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mögliche Obergrenze (GRZ 0,4) wird lediglich im zentralen Bereich WA6 (Mehrfamilienhäuser) ausgeschöpft. 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 mit Ausnahme der zentralen Bereiche WA5 und WA6 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, Gestal-

tung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten.

C.4.4. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

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. Für die Bereiche mit einer Reihen- bzw. Mehrfamilienhausbebauung (WA5 und WA6) werden die überbaubaren Grundstücksflächen relativ eng gefasst. Somit wird ohne eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung bzw. der anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen die Umsetzung von großmaßstäblicheren Wohngebäuden ermöglicht. In den übrigen Bereichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen weitestmöglich großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Gebäude verbleibt.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft auch bereits bestehenden Wohngebäude Rechnung getragen werden kann und somit auch künftig gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

C.4.5. Begründung weiterer Festsetzungen

C.4.5.1. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH)

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) und deren Bezug auf die Gehweg-/Straßenhinterkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet auch bei Umsetzung der baulichen Nutzung weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der neuen Wohngebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

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 südöstliche Gemeindegrenze zu gewährleisten, wird für die jeweiligen Quartiersteile eine weitestgehend einheitliche Gestaltung der neuen Wohngebäude angestrebt.

Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen werden für die Siedlungsstruktur der Umgebung typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen und durch mit diesen verträglichen neuen Materialien ergänzt. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung eine hohe architektonische Gestaltungsvielfalt bei den neuen Wohngebäuden innerhalb des künftigen Wohnquartiers.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen und Abfallbehälter sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten Wohnbebauung am südöstlichen Ortseingang von Thierhaupten 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 Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sowie einer Wohnung je Reiheneinheit 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 und gemauerten Einfriedungen 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 im Randbereich wird eine Einfriedung hingegen ausschließlich in Form eines Maschendrahtzaunes oh-

ne 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 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 Südosten von Thierhaupten 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 östlichen und südlichen Rand als Eingrünung für das neue Baugebiet öffentliche Grünstreifen mit Gehölzstrukturen aus verschiedenen heimischen Laubbäumen und Sträuchern entstehen.

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

Aufgrund der Überschwemmungsgefahr im Fall eines HQ₁₀₀ wird der östliche Teilbereich des Grundstücks nicht für eine bauliche Nutzung herangezogen. Stattdessen wird dieser Bereich als Grünfläche mit lockerer Gehölzbepflanzung umgesetzt. Zudem dient diese Fläche zur Versickerung von Oberflächenwasser aus den anliegenden, neu herzustellenden Straßen und Wege.

Auf dem Spielplatz sollen insbesondere für ältere Kinder Spielmöglichkeiten als Ergänzung zum bereits bestehenden Angebot für kleinere Kinder im nördlich angrenzenden Baugebiet angeboten werden. Mit entsprechenden Angeboten zum Aufenthalt (Sitzbänke, etc.) soll diese Fläche sowie der östlich davon liegende Quartiersplatz künftig auch als kommunikativer Treffpunkt für die neuen Bewohner des Quartiers fungieren.

Die vorgeschlagenen Baumstandorte innerhalb der geplanten Verkehrsflächen tragen zu einer Steigerung der Freiraum-/ Aufenthaltsqualität innerhalb dieser öffentlichen Räume bei. Um auch eine Mindestdurchgrü-

nung der privaten Wohngrundstücke erzielen zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes pro Grundstück (WA1 - WA4 und WA7) bzw. pro 250 m² überbaubarer Grundstücksfläche (WA5 und WA6) gefordert.

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

C.4.7. Verkehrsliche Erschließung

C.4.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird über die unmittelbar westlich anliegende Erschließungsstraße „Obertorfeld“ sichergestellt, die als Anbindung zur Augsburger Straße fungiert. Über diese besteht in nördlicher Richtung eine Verbindung zum Ortszentrum von Thierhaupten. Eine zweite Anbindung an das Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Anbindung an die Weidener Straße im Osten. Die Durchgängigkeit des Plangebietes ist somit sichergestellt.

Die interne Erschließung des neuen Wohnquartiers wird über eine neue öffentliche Erschließungsstraße abgewickelt, die als Wohnstraße im Westen an das Obertorfeld und im Osten an die Weidener Straße anschließt.

Die neue Erschließungsstraße wird durch zwei verkehrsberuhigte Bereiche ergänzt, die als Mischverkehrsfläche mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgeführt werden. Über diese wird ein Großteil von WA1 sowie WA2 und WA3 erschlossen.

Eine angemessene Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen südlich des Plangebietes ist sowohl von Westen (Edenhausener Weg) als auch von Osten (Weidener Straße) auch künftig gewährleistet.

C.4.7.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier soll unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung des Marktes Thierhaupten auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und/oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA6 soll zur Deckung des Stellplatzbedarfs eine eigenständige Tiefgarage entstehen, deren Zufahrt an der östlichen Grenze des WA6 errichtet werden soll. Im Zusammenhang mit einigen ergänzenden öffentlichen Stellplätzen innerhalb der neuen Erschließungsstraße kann

dem zu erwartenden Parkdruck im neuen Wohnquartier künftig angemessenen Rechnung getragen werden.

C.4.7.3 Fußgänger und Radfahrer

Über die öffentliche Erschließungsstraße, bei der die Radfahrer mit dem MIV auf der Fahrbahn geführt werden, sowie die „Mischverkehrsflächen“ ist eine angemessene Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Das Angebot wird zudem durch eine Weiterführung des bestehenden Eichenweges in Nord-Süd-Richtung, die Aufnahme der im BP „Weidener Breite I“ vorgesehenen Fußwege und dem an den südlichen Rand des Plangebietes verlagerten, neuen Wirtschaftsweg in West-Ost-Richtung in qualitativer Hinsicht ergänzt.

C.4.7.4 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Augsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV). Ca. 400 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Neukirchener Straße“ der Regionalbuslinie 411, über welche eine Verbindung u.a. nach Westen in den Hauptort Thierhaupten sowie im weiteren Verlauf in Richtung Meitingen mit Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn besteht.

C.5. Umweltbelange

C.5.1. Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „Weidener Breite II“ wird entsprechend § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel C.3.5.).

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. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

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. Arten-

schutzrechtliche 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 Habitats 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 gelegenen Weidener Straße sowie der in der westlichen Nachbarschaft verlaufenden Augsburgener 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.

Durch den planbedingten Fahrverkehr auf dem Obertorfeld bzw. Edenhäuser Weg 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.

Westlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Landhandel Fröhlich“ mit Lagerhalle und Getreidetrocknungsanlage. Der auf Grundstück Flur Nr. 160/2, Gemarkung Thierhaupten, in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Wohnquartier existierende Landhandel ist in dieser Form jedoch bauordnungsrechtlich nicht genehmigt, sondern wurde bislang lediglich geduldet. In Anbetracht der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Bereich „Weidener Straße II“ hat die Marktgemeinde Thierhaupten demzufolge bereits eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Landhandel getroffen. In dieser Vereinbarung wurde festgehalten, dass die bisherige Nutzung als Landhandel im gewerblichen Umfang und insbesondere der Betrieb einer Getreidetrocknungsanlage durch die für dieses Areal bislang vorliegenden Baugenehmigungen (Neubau eines Aussiedlerhofes, Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, landwirtschaftliche La-

gerhalle) bauordnungsrechtlich nicht abgedeckt ist. Der Betreiber des Landhandels wird deshalb eine Betriebsverlagerung oder eine Verringerung seines Betriebes auf den tatsächlich bauordnungsrechtlich genehmigten Umfang durchführen. Nachdem diese Neuorganisation des Betriebs einer angemessenen Planungs- und Realisierungszeit bedarf, wurde dem Landhandel in der getroffenen Vereinbarung eine Übergangszeit bis 31. Oktober 2019 für die Neuorganisation eingeräumt. Der Betreiber des Landhandels hat sich dazu verpflichtet, spätestens ab 01. November 2019 nur noch einen Betrieb entsprechend den Vorgaben der bestehenden Genehmigungssituation auf dem benachbarten Aussiedlerhof durchzuführen. Die bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzung als Aussiedlerhof mit Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer landwirtschaftlichen Lagerhalle, deren Emissionen mit der geplanten Wohnnutzung verträglich in Einklang gebracht werden können, ist auch für den Eigentümer des Grundstückes Flur Nr. 160/2, Gemarkung Thierhaupten, grundsätzlich bindend.

Unabhängig von den vorgenannten Ausführungen wurden die Auswirkungen der bislang stattfindenden, faktisch gewerblichen Nutzung als Landhandel mit Getreidetrocknungsanlage im Mai 2017 durch das Büro AC-CON GmbH schalltechnisch betrachtet und bewertet. Hierbei hat sich gezeigt, dass im westlichen Teil des geplanten Wohnquartiers „Weidener Breite II“ die maßgebenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A)/40 dB(A) tags/nachts teilweise nicht eingehalten werden können, so dass bei Fortführung des jetzigen Betriebes des Landhandels entsprechende Maßnahmen (Riegelbebauung, Grundrissorientierung, Lärmschutzfenster, etc.) erforderlich wären.

Infolge der bereits getroffenen Vereinbarung (Betrieb nicht genehmigter Landhandel bis maximal Ende Oktober 2019) und der noch ausstehenden Planungsschritte im aktuellen Bauleitplanverfahren sowie der sich daran anschließenden endgültigen Realisierung des Wohnquartiers (Umsetzung Erschließung, etc.), die ebenfalls noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, kann aus Sicht des Marktes Thierhaupten im Bebauungsplan „Weidener Straße II“ auf die Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz verzichtet werden. Aus den genannten Gründen ist mit der geplanten Wohnnutzung keine Einschränkung des bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebes des benachbarten Aussiedlerhofes verbunden.

C.5.4. Altlasten, Abfall

Exakte Angaben zu den geo- und hydrologischen Verhältnissen sind dem Baugrundgutachten des Büros IFM Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG (Projekt Nr. 17/54429-190 vom 28.11.2017) zu entnehmen. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt und wurden im Rahmen der Untersuchung auch nicht angetroffen.

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).

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. Hochwasserschutz

Ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet existiert für das Plangebiet nicht. Das östliche Plangebiet befindet sich jedoch teilweise innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes. Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu bewältigen. Dabei zu berücksichtigen ist das Erhaltungsgebot nach § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wonach Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Bei der Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt des § 78 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen, d.h. wäre die Ausweisung eines Baugebietes in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 2 WHG zulässig, muss dies grundsätzlich auch für ein faktisches Überschwemmungsgebiet gelten. Die nach der Wasserspiegelberechnung für Hochwasserabfluss ermittelte Fließgeschwindigkeit beträgt 5.300 l/s. Die Fließtiefe liegt dabei punktuell bei bis zu 0,50 m.

Nachdem das Plankonzept innerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes im Osten des Plangebietes keine oberirdische bauliche Nutzung vorsieht und im Bebauungsplan an dieser Stelle ausschließlich öffentliche Grün- und geländegleiche Verkehrsflächen festgesetzt sind, sind keine Gefahren für Mensch und Material infolge von Überschwemmungen zu erwarten. Eine Bebauung oder maßgebende Veränderungen an der Geländeoberfläche werden in diesem Bereich im Zuge der Umsetzung der Planung nicht vorgenommen.

C.5.6. 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 im Obertorfeld bzw. in der Weidener Straße 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 neue Wohnquartier soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das bereits vor-

handene Ortskanalnetz. 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

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Laut Baugrundgutachten des Büros IFM Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG (Projekt Nr. 17/54429-190 vom 28.11.2017) ist im Plangebiet von einer generellen Versickerung des Niederschlagswassers mit einem Verzicht auf einen Kanal abzuraten. In Teilbereichen des überplanten Areals ist jedoch eine Versickerung möglich. Für die weitere Planung wird der Bau eines Regenwasserkanals empfohlen. Falls auf einzelnen Grundstücken eine ausreichende Sickerfähigkeit nachgewiesen werden kann, ist aus geotechnischer Sicht eine Versickerung tolerierbar. Bei der Planung und dem Bau von Versickerungsanlagen sind generell die Vorgaben des DWA-A 138 und des ATV-DVWK-Regelwerks M 153 zu beachten. Zur Beseitigung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers sowie wild auf den Grundstücken abfließenden Niederschlags-/Hangwassers wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass dieses Wasser auf den privaten Grundstücken mittels Rückhaltezysternen oder anderen gleichwertigen Rückhalteeinrichtungen zurückzuhalten und gedrosselt zur Versickerung zu bringen ist.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser wird 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.

Die Konkretisierung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

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.

Im Plangebiet verläuft die LVN-20-kV-Kabelleitung mit der Bezeichnung „G1W“ bis zur Trafostation Nr. 55 S. Der Schutzbereich des Kabels beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Diese Kabelleitung ist für die Stromversorgung unverzichtbar.

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes soll durch Errichtung einer neuen 20-kV-Transformatorstation gewährleistet werden. Der Standort der vorgesehenen Kompaktstation ist in der Planzeichnung dargestellt und wird durch eine Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert.

Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der neuen Trafostation soll auch ein Teil des bestehenden Ortsnetzes versorgt und die bestehende Betonmaststation Nr. 55 S zurückgebaut werden. Die Einbindung der neuen Trafostation in das bestehende Mittel- und Niederspannungsnetz der LVN erfolgt über neu zu verlegende 20-kV- und 1-kV-Kabel.

C.6.5. Heizenergieversorgung

Die Heizenergieversorgung wird durch den örtlichen Versorgungsträger fortgeführt und übernommen.

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 Straße Obertorfeld bzw. die Weidener 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 den Markt Thierhaupten.

C.7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	3,28	60,4
- Allgemeines Wohngebiet	3,28	60,4
Öffentliche Verkehrsflächen	0,69	12,7
- Straßenverkehrsflächen inkl. Gehweg und Zufahrten	0,41	7,6
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,23	4,2
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	0,05	0,9
Grün- und Freiflächen	1,46	26,9
- Öffentliche Grünfläche	1,46	26,9
Gesamtfläche	5,43	100,0

C.8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Weidener Breite II“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 19.03.2019



ARNOLD CONSULT AG