

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, E) TEXTLICHE HINWEISE,
F) BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR 39 „AM SONNENHANG“ MIT GRÜNORDNUNG



MARKT THIERHAUPTEN LANDKREIS AUGSBURG

Hinweis: Wesentlich geänderte Absätze zur Fassung
vom 19.02.2019 sind **gelb** markiert

Entwurf zur

Erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m.
§§ 4a Abs. 3 BauGB und 13b BauGB

Neusäß, den	09.10.2018
geändert am	19.02.2019
geändert am	15.10.2019
geändert am



SteinbacherConsult
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Projekt-Nummer: 118137

INHALTSVERZEICHNIS

D)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.	Bestandteile	3
2.	Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)	4
4.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21 BauNVO)	4
5.	Bauweise, Grenzabstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)	5
6.	Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)	5
7.	Niederschlagswasser	5
8.	Immissionsschutz	6
9.	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	6
10.	Abstandsflächen	8
11.	Stellplätze	8
12.	Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	8
13.	In-Kraft-Treten	10
E)	TEXTLICHE HINWEISE	11
1.	Niederschlagswasser	11
2.	Immissionsschutz	12
3.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
4.	Denkmalschutz	12
5.	Baumaßnahmen	13
6.	Schutz des Mutterbodens	13
7.	Rückstauenebene	13
8.	Brandschutz	13
9.	Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen	13
F)	BEGRÜNDUNG	14
1.	Entwicklung und Veranlassung	14
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	17
3.	Städtebauliche Ziele	17
4.	Art der baulichen Nutzung	18
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
6.	Erschließung	19
7.	Einfriedungen	20
8.	Ver- und Entsorgung	20

9.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	22
10.	Wirkung auf die Umwelt	22
11.	Baugrunduntersuchung	26
12.	Flächen	27
13.	Einwohner	28

PRÄAMBEL

Der Markt Thierhaupten erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 und § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604) folgenden

Bebauungsplan Nr. 39 „Am Sonnenhang“

Als

SATZUNG.

D) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A) Planzeichnung im M 1 : 1.000 mit
 - Luftbild im M 1 : 5.000
 - Übersichtsplan im M 1 : 20:000
 - Flächennutzungsplan im M 1 : 2.500
- B) Zeichenerklärung
- C) Verfahrensvermerke
- D) Textliche Festsetzungen
- E) Textliche Hinweise
- F) Begründung

2. Inhalt des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom 09.10.2018, in der Fassung vom 19.02.2019, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

3.1 Das von den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches umschlossene Gebiet wird als Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes entsprechen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-21 BauNVO)

4.1 Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,30.

Die Grundflächenzahl gilt als Höchstgrenze. Durch Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

4.2 Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

4.3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse (I + D) zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muss.

5. Bauweise, Grenzabstände (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

5.1 Es gilt die offene Bauweise.

5.2 Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Grenzgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.3 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.4 Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn folgende Maße nicht überschritten werden:

- Grundfläche max. 15 m²
- Länge max. 5,0 m
- Traufhöhe max. 2,5 m
- Firsthöhe max. 3,5 m

6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

6.1 Bei Grundstücken, die höher oder gleich hoch wie die Erschließungsstraße liegen:
Die Oberkante des EG-RFB (Erdgeschossrohfußboden) darf maximal 40 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte senkrecht zum Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche

Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

Die Oberkante des EG-RFB darf maximal 20 cm über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, gemessen in Gebäudemitte senkrecht zum Übergang des Grundstückes zur öffentlichen Verkehrsfläche.

6.2 Traufhöhe

(= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-RFB)

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,30 m.

Firsthöhe

(= Oberster Abschluss der Dachhaut, gemessen von der Oberkante des EG-RFB)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,30 m.

7. Niederschlagswasser

7.1 Im Geltungsbereich anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser darf nicht auf dem Grundstück versickert werden, sondern ist gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben. Bei jeder neu anzuschließenden Parzelle ist ein Regenwas-

serrückhalt mit mindestens 4 m³ Speichervolumen zur Rückhaltung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke erforderlich. Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 1 l/s betragen. Die einschlägigen technischen Regeln und Richtlinien sowie das Baugrundgutachten als Anlage zur Begründung sind zu beachten.

7.2 Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen, vor allem Verkehrsflächen geleitet werden.

7.3 Schmutzwasser ist über die Kanalisation schadlos abzuleiten.

8. Immissionsschutz

Falls Luftwärmepumpen errichtet werden, sind nur solche zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Öffentliche Wiesenflächen sind extensiv, mit 2-maliger Mahd und Mähgutabfuhr, ohne Düngung und Spritzen zu pflegen. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen lt. Planzeichnung zu bepflanzen

9.2 Die als Streuobstwiese dargestellte private Grünfläche ist mit einem blütenreichen Saatgut anzusäen. Hierfür kann eine Mähgutübertragung vom Mähwiesenbiotop am Kreuzberg oder die Ansaat mit einem Regio-Saatgut mit mind. 30 % Blumenanteil verwendet werden. Die Streuobstwiese ist mit 2-maliger Mahd und Mähgutabfuhr ohne Düngung und Spritzen zu pflegen.

9.3 Parkbuchten sind nicht gesondert auszuweisen, sondern in die Grünstreifen zu integrieren (z.B. Schotterrasen, großfugig verlegte Pflastersteine).

9.4 Als Straßenbepflanzung sind Bäume der 1. Wuchsklasse (z. B. Ahorn, Linde) aus der GALK-Straßenbaumliste, die zum Zeitpunkt der Baumaßnahmen aktuell ist, zulässig. Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm, Höhe 300-400cm.

9.5 Spätestens 12 Monate nach Bezugsfertigkeit des neu errichteten Gebäudes ist auf dem jeweiligen Grundstück mindestens ein mittel- oder großkroniger heimischer Laubbaum auch als Obstbaum zu pflanzen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

9.6 Vorgartenbereich
Nicht zugelassen sind Kiesbeete im Vorgartenbereich.

9.7 Pflanzverbote
Nicht verwendet werden dürfen:

- Hecken aus Nadelgehölzen als Grundstückseinfriedung
- Nadelgehölze als Solitärs im Vorgartenbereich
- Rotlaubige Gehölze im Vorgartenbereich
- Hängeformen von Laubgehölzen als Solitärs im Vorgartenbereich

9.8 Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zur natürlichen Geländeoberkante zulässig, zur Straßenseite hin als sockellose Zäune mit senkrechten Holzlaten oder Stabgitterzäunen, zwischen den Grundstücken auch als sockellose, rostgeschützte Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung (Hecken) aus heimischen Gehölzen der festgesetzten Arten.

Zur freien Landschaft hin sind Einfriedungen bis max. 1,2m auch mit Sockel zulässig.

Garageneinfahrten dürfen, bis zu einer Entfernung von 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie, nicht eingefriedet werden.

Zwischen zwei Baugrundstücken sind Einfriedungen auch als geschlossene Einfriedungen zulässig. Geschlossene Einfriedungen zwischen zwei benachbarten Baugrundstücken dürfen, insbesondere als Sichtschutz zwischen den Freisitzen, bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m ab Gebäudeaußenwand mit max. 2,0 m Höhe als feste Trennwände aus Holz, als verputzte Mauer oder in Form eines Anlehnhauses erstellt werden. Offene Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind sockellos mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen.

Die Abgrenzung von Grundstücken in Form von geschnittenen Hecken zum Ortsrand hin, ist unzulässig.

9.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,0 m zulässig.

- 9.10 Stützmauern sind mit maximal 1,0 m Höhe als Gabionen-, Trockenmauern sowie Betonstützmauern zulässig.
- 9.11 Private Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

10. Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Artikel 6 der BayBO.

11. Stellplätze

- 11.1 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor der Garage nicht als Stellplatz angerechnet werden kann.
- 11.2 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen, sowie als Grenzanbau entsprechend der BayBO zulässig. Sie müssen an der Einfahrtsseite mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein (Stauraum).
- 11.3 Für die bauliche Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden gelten die für die Hauptgebäude erlassenen Festsetzungen (D.12) sinngemäß.
- 11.4 Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten auf privaten Grundstücken dürfen weder asphaltiert, betoniert, noch mit festverfugten Verbundsteinen versehen werden.

12. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 12.1 Auffallende unruhige Putzarten, Putzstrukturen und Wandverkleidungen sind unzulässig.
- 12.2 Gebäudevorbauten aus Glas (z.B. Wintergärten) sind innerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Alle Arten von Gebäudevorbauten sind auch bei einer Überschreitung der Baugrenze um insgesamt max. 15 m² zulässig.
- 12.3 Dächer sind als Satteldächer auszubilden.
- 12.4 Der Dachfirst muss symmetrisch über dem Hauptbaukörper liegen.
- 12.5 Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes auszubilden.

- 12.6 Für die Bebauung wird eine Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude von 42° - 45° festgesetzt.
- 12.7 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 12.8 Dachgauben sind bis 1/3 der Trauflänge als Satteldach- oder Schleppegaupe zulässig. Bei Anordnung von mehr als einer Gaube auf einer Dachseite müssen alle die gleiche Abmessung haben. Dachgauben sind nur in rechteckiger Form zulässig. Dabei muss die Breite der Dachgaube kleiner oder gleich der Höhe der Dachgaube sein.
- 12.9 Zur Dacheindeckung sind nur Dachziegel in naturroter Farbe zulässig.
- 12.10 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf dem Dach sind allgemein zulässig.
- 12.11 Nebengebäude und aneinander gebaute Garagen müssen einheitlich gestaltet werden. Gebäudefronten und Dächer (Traufe, First, Dachüberstand) müssen in einer einheitlichen Linie verlaufen.

13. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Thierhaupten, den

.....
T. Brugger, 1. Bürgermeister (Siegel)

E) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Dieses soll entweder aufgefangen und zur Gartenbewässerung gespeichert und verwendet werden. Regenrückhalteanlagen etc. müssen auf den Grundstücken selbst erstellt werden.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor oben genanntem wild abfließendem Wasser sind gegebenenfalls Objektschutzmaßnahmen (z.B. weiße Wanne) vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

2. Immissionsschutz

Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Die Eigentümer, Bebauer und Bewohner der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Immissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o. ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrübenerte, Fällarbeiten sowohl im Sommer als auch im Winter etc.) zu dulden.

3. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

- 3.1 Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.
- 3.2 Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

4. Denkmalschutz

4.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

4.2 Art 8 Abs. 2 DSchG

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

5. Baumaßnahmen

Vor Beginn der Baumaßnahmen (Straße, Kanal) sind Beweissicherungen an bestehenden Gebäuden durchzuführen.

6. Schutz des Mutterbodens

Gemäß §202 BauGB ist zum Schutz des Mutterbodens, Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7. Rückstauenebene

Die Entwässerungssatzung des Marktes Thierhaupten ist in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Gebäude und Gebäudeteile, die sich unterhalb der Rückstauenebene befinden, sind gegen Rückstau eigenverantwortlich durch den Eigentümer zu schützen.

8. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

9. Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

F) BEGRÜNDUNG

1. Entwicklung und Veranlassung

1.1 Anlass

Der Markt Thierhaupten beabsichtigt dem Mangel an Bauplätzen, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, entgegenzuwirken und Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Der Marktgemeinderat Thierhaupten hat daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Neukirchner Breite“ beschlossen. Entsprechend des Bedarfs an neuem Wohnraum im Marktgebiet ist die Erweiterung des bestehenden Baugebiets „Neukirchner Breite“ in nördliche Richtung vorgesehen. Das Gebiet soll als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

1.2 Regionalplan i. d. F. v. 20. Juni 2006

Der Markt Thierhaupten liegt im ländlichen Raum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Im Regionalplan wird der Markt Thierhaupten als Kleinzentrum dargestellt. Damit hat der Markt Thierhaupten die Aufgabe die Güter des täglichen Bedarfs der Bevölkerung nach Waren und Diensten zu befriedigen. Für den Markt Thierhaupten selbst sind keine besonderen Planungsziele im Regionalplan vorgesehen.

1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich zum größten Teil als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine als *Baufläche mit starker Durchgrünung* dargestellte Fläche im Flächennutzungsplan (vgl. Planzeichnung). Mit dem § 13a BauGB hat die Regierung eine Möglichkeit geschaffen im Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, der nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans anzupassen. Dies gilt auch analog für Bebauungspläne, die gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Da bereits ein Teilbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist und der ortstypische Ortsrand erhalten bleibt, ist die geplante Entwicklung in ein Reines Wohngebiet daher als städtebaulich verträglich anzusehen.

1.4 Planungsalternativen

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung müssen vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Aufgrund der Nachfrage an Baugrund und dem Mangel an verfügbaren Bauplätzen im Innerort, ist eine Nachverdichtung nicht möglich, da die im Ortsteil bestehenden Freiflächen aus Gründen des Dorfbildes und des Kleinklimas freigehalten werden sollen. Des Weiteren ist eine Nachverdichtung durch eine Bebauung der im Flächennutzungsplan dargestellten aber noch nicht bebauten Wohnbauflächen zum derzeitigen Stand, aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft, nicht möglich. Da der Markt die hohe

Nachfrage an Bauflächen nicht ausreichend mit Flächen im Innenbereich decken kann, muss der Markt auf die Hangflächen ausweichen.



ABB. 1: WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT GELTUNGSBEREICH, O.M.

Das Ausweichen auf Hangflächen ist dabei charakteristisch für das Ortsbild von Thierhaupten. Ein hoher Anteil der Siedlung Thierhaupten befindet sich in eben diesen Hanglagen. Dazu zählen unter anderem die Baugebiete „Ziegelberg“, „Neukirchner Breite“, „Klosterberg“, „Röhrenberg“, „Kreuzberg“ usw. Dies ist vor Allem dem Umstand geschuldet, dass in der Tal-/Flachlage das Überschwemmungsgebiet des Lechs befindet und somit eine Wohnbebauung dort nicht möglich ist.

Die Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Hofstellen und brachliegenden Baugrundstücken im Innerort ist auch Anliegen des Marktes. Jedoch ist hierfür Voraussetzung, dass Verkaufsbereitschaft bzw. Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer besteht, diese Leerstände und freien Bauparzellen zu veräußern oder zu entwickeln. Der derzeit bestehende hohe Bedarf an Wohnflächen kann durch die einzelnen Leerstände nicht schnell genug gedeckt werden. Daher muss der Markt zur Wohnraumentwicklung auf die Außenbereichsflächen ausweichen. Die Stärkung der Ortsmitte ist dem Markt ein wichtiges Anliegen. Jede Wiedernutzbarmachung von Leerständen wird begrüßt. Hierfür ist aber auch ein Umdenken und Handeln der Eigentümer notwendig, auf die der Markt jedoch keinen direkten Einfluss ausüben kann.

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik wurde für den Landkreis Augsburg und das Gemeindegebiet Thierhaupten ein Bevölkerungsanstieg von 2,5 % bis 7,5 % bis zum Jahr 2034 prognostiziert. In den Jahren 2013 bis 2017 war ein Bevölke-

rungsanstieg von 3,6 % innerhalb des Gemeindegebiets zu verzeichnen. Setzt sich dieser Trend fort, wird die Bevölkerung bei einem Wachstum von 1,0 % pro Jahr um 40 Einwohner pro Jahr zunehmen. Werden diesem Bevölkerungsanstieg eine Anzahl von 2,5 Einwohner pro Wohneinheit zugrunde gelegt (vgl. 2,0 EW/WE in Bayern) entsteht ein Bedarf von rd. 16 Wohneinheiten pro Jahr. Der Markt Thierhaupten steht somit vor der Aufgabe in den nächsten 10 – 15 Jahren rd. 200 neue Wohneinheiten zu schaffen. Die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete sind zum Großteil bereits verkauft. Mit dem Baugebiet „Weidener Breite II“ wurden rd. 90 neue Wohneinheiten geschaffen. Damit kann mit dem Baugebiet „Weidener Breite II“ nicht das zugrunde gelegte Bevölkerungswachstum von rd. 40 Einwohner pro Jahr für die nächsten 10 – 15 Jahre bewältigt werden. Mit dem Baugebiet „Am Sonnenhang“ wird weiterer Wohnraum für rd. 50 Einwohner in ca. 20 Wohneinheiten geschaffen. Somit ist auch dieses Baugebiet ein wichtiger Baustein um den vorhandenen Bedarf von ca. 200 Wohneinheiten für die kommenden 10 – 15 Jahre zu decken.

Der Markt Thierhaupten strebt eine städtebauliche Entwicklung an, deren Ziel es ist in den nächsten 15-20 Jahren den Bedarf von rd. 280 Wohneinheiten durch die schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen (ca. 50 Wohneinheiten) und durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen (Baugebiet „Weidener Breite II“, ca. 90 Wohneinheiten, Baugebiet „Am Sonnenhang“, ca. 20 Wohneinheiten), Wohnraum für die wachsende Bevölkerung zu schaffen. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sonnenhang“ und der damit verbundenen Neuausweisung von Bauland für den Markt Thierhaupten zwingend erforderlich.

Der Markt Thierhaupten hat im rechtswirksamen Flächennutzungsplan rd. 20 ha unbebaute Wohnbauflächen dargestellt. Hiervon liegen rd. 10 ha im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Friedberger Ach und stehen damit mittel- bis langfristig nicht für Wohnbebauung zur Verfügung. Mit dem neuen Baugebiet werden rd. 9.000 m² neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Um dem Gebot der flächensparenden Siedlungsentwicklung nach zu kommen, hat der Marktgemeinderat die Zurücknahme von rd. 10.000 m² Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren beschlossen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Neukirchner Breite“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB.

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

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.
- Es wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das geplante Baugebiet schließt im Süden und Westen an bestehende und im FNP dargestellte Wohngebiete an.

- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei rd. 2.600 m² und damit unter 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das geplante Baugebiet liegt am östlichen Rand der Marktgemeinde, nördlich der Neukirchner Straße. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 1,7 ha und liegt an einem Südhang zwischen 452 m üNN und 461 m üNN. Das Baugebiet befindet sich auf einer derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche, die für die Natur nur von geringer Bedeutung ist. Flächen mit Bedeutung für den Natur- und Artenschutz sind nicht betroffen. An den an die Ackerfläche angrenzenden Wald wird nicht eingegriffen und keine Wegeverbindungen geändert oder zerstört. Im Süden des Plangebiets schließt das Baugebiet „Neukirchner Breite“ direkt an. Im Osten und Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen. Im Westen schließt nördlich der Straße Kreuzberg Wohnbebauung an. Durch die Hanglage ist bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Der Umgang mit diesem wird im Rahmen des Bebauungsplans behandelt.

3. Städtebauliche Ziele

Das Plangebiet ist als Erweiterung des bestehenden Baugebiet „Neukirchner Breite“ geplant. Daher soll die Wohnbebauung des neuentstehenden Baugebiets sich am bestehenden Wohngebiet orientieren. Die Gestaltungsvorschriften lassen dennoch ausreichend Spielraum für kreative Planungen zu und bewahren gleichzeitig ein charakteristisches Orts- und Straßenbild.

Der Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit wird durch die grünordnerischen Festsetzungen, wie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Bestimmungen zu Baumpflanzungen berücksichtigt. Zudem bieten die Wegeverbindungen des Gebietes fußläufige Verbindungen vom Wohngebiet sowohl in die freie Landschaft als auch in den Ortskern und die umgebenden Wohngebiete, was eine soziale Interaktion fördert.

Baumfallgrenze

Nördlich befindet sich eine Waldfläche, welche unberührt bleibt. Zu beachten ist dabei allerdings das Risiko durch Baumumstürze. Daher wird eine Baumfallzone in 25 m Entfernung festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksflächen und die Baumfallzone überschneiden sich nicht. Die Baumfallzone berührt lediglich die öffentlichen Grünflächen nördlich der Erschließungsstraße in einem minimalen Bereich.

4. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung sowohl zu Art als auch Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt. Da eine hohe Nachfrage an Wohnraum im Marktgebiet besteht soll das Baugebiet hauptsächlich die Funktion Wohnen erfüllen. Die Nachfrage besteht überwiegend nach mittelgroßen Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Es werden 15 Baugrundstücke ausgewiesen.

Durch die Festsetzung der Wandhöhe auf 4,30 Meter, einer zulässigen Dachneigung von 42° - 45° und der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muss, wird den Anforderungen der Bauwerber an die zulässige Bebauung Rechnung getragen.

Bei der Gebäudeplanung ergeben sich durch die Höhendifferenzen innerhalb des Baugrundstücks attraktive Planungsmöglichkeiten bei der Gebäudeplanung. Vor allem die Zufahrtshöhe der Garagen sollte in Bezug zur Straße und zum Erdgeschoss des Hauptgebäudes sorgfältig geprüft werden.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Höhenunterschied zwischen geplanter und bestehender Bebauung beträgt maximal rd. 5,0 m (auch in der zweiten Häuserreihe), was dem Anstieg des natürlichen Geländes entspricht. Aufgrund der Traufhöhe von max. 4,30 m und der Festsetzung, dass das 2. Vollgeschoss im Dach liegen muss, sind keine extrem hohen Gebäude zulässig. Auch die GRZ von max. 0,30 schließt sehr große Baukörper aus, da neben dem Hauptgebäude auch noch Nebengebäude, Zuwegungen, Terrassen usw. als überbaubare Flächen zählen. Die Firstrichtung wird parallel zu den Höhenschichtlinien festgesetzt, so dass sich die Baukörper besser ins natürliche Gelände einfügen. Als max. zulässige Firsthöhe werden 9,30 m festgesetzt. Dies entspricht den Firsthöhen im bestehenden Baugebiet „Neukirchner Breite“. Zur Veranschaulichung der Höhensituierung wird der Bebauungsplanentwurf um geeignete Schnitte ergänzt.

6. Erschließung

Durch den Bau von zusätzlichen Bauflächen kommt es zu zusätzlichen Fahrbewegungen. In Anbetracht der wenigen neuen Parzellen ist nicht mit einer erheblichen Zunahme des Zielverkehrs zu rechnen. Es ist damit zu rechnen, dass der Verkehr auf mehrere Straßen verteilen wird. **Der Kreuzberg wird von vielen Kindern als Schulweg genutzt. Dieser ist ohne Gehweg ausgebaut und bis zur Einmündung der Ludwig-Thoma-Straße nur sehr schmal ausgebaut. Um die Sicherheit des Kreuzbergs als Schulweg weiterhin zu gewährleisten soll der Kreuzberg bis zur Kreuzung Ludwig-Thoma-Straße in eine Anliegerstraße (beschränkt-öffentliche Straße) umgewidmet werden.** Einen gesicherten Fußweg zur Schule gibt es zusätzlich an der Neukirchner Straße.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich an einem Südhang, wodurch ein besonderer Anspruch an die Erschließung gestellt wird. Die neu zu bauende Straße endet in einem Wendehammer. Der Anschluss des Neubaugebietes „Am Sonnenhang“ erfolgt über die Straße „Kreuzberg“ und die Johann-Rumpfhart-Straße.

Der vom IB ACCON prognostizierte Mehrverkehr von 180 Fahrten pro Tag kann sich auf insgesamt vier Zufahrtsstraßen (Johann-Rumpfhart-Straße, Kreuzberg ab Kreuzung Ludwig-Thoma-Straße, Ludwig-Thoma-Straße und die Nikolaus-Debler-Straße) verteilen. Dies sieht der Markt Thierhaupten als städtebaulich verträglich an.

Der Feldweg auf Flurnummer 176/1 kann nicht für die Erschließung benutzt werden, da zwischen bestehendem Feldweg und geplanten Baugebiet eine Geländeböschung ist, die eine Erschließung von Süden erschwert. Zudem soll aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes die Erschließungsstraße nicht an der Grenze zum bestehendem Baugebiet „Neukirchner Breite“ geführt werden. Der Ausbau des Feldwegs wäre zudem mit einem hohen baulichen Aufwand verbunden. Zur Absicherung der Straße wären Stützwände notwendig, die in die bestehenden Baugrundstücke eingreifen würden. Die Erschließungsstraße im Norden des Baugebiets hat den Vorteil, dass sie auch als Damm zum Schutz vor dem wild abfließenden Oberflächenwasser aus dem nördlichen Außengebiet dient.

Die zum größten Teil einseitige Erschließung des Baugebiets ist aufgrund der Ableitung des wild abfließenden Wassers notwendig. Hier fungiert der Straßenkörper als Wall an dem das Niederschlagswasser besonders im östlichen Bereich in das RRB ableitet wird. Eine nördliche Bebauung der Erschließungsstraße ist aufgrund der Baumfallzone nicht möglich. Aus diesen Gründen hat sich der Markt Thierhaupten für die einseitige Erschließung des Baugebiets entschieden.

Der Markt Thierhaupten hat sich auch bewusst gegen die Erschließung über die bestehende Straße auf Fl.-Nr. 177/1 entschieden. Hierbei handelt es sich um einen land- und forstwirtschaftlichen Weg, der lediglich das Grundstück 177 erschließt.

Durch den Neubau der Erschließungsstraße für das geplante Baugebiet kann sichergestellt werden, dass dieser Weg uneingeschränkt dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung steht und dieser nicht durch Anwohnerverkehr oder Parkvorgänge eingeschränkt wird.

Das bestehende Baugebiet „Neukirchner Breite“ wird von Süden erschlossen. Lediglich Fl.-Nr. 3139 wird über den Kreuzberg erschlossen. Um nach Fertigstellung der neuen Erschließungsstraße sicherzustellen, dass das Grundstück weiterhin erschlossen ist, bleibt der derzeit ausgebaute Bereich der Straße „Kreuzberg“ in diesem Bereich als öffentliche Verkehrsfläche bestehen.

Das IB ACCON GmbH hat eine schalltechnische Untersuchung des durch das geplante Neubaugebiet entstehenden Mehrverkehr erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Gesamtbelastung durch Straßenverkehrslärm an allen betrachteten Immissionsorten weit unterhalb der jeweiligen Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) liegt. Daraus folgt, dass durch die Mehrbelastung schutzbedürftige Nutzungen nicht unzumutbar gestört werden.

7. Einfriedungen

Einfriedungen sollen zum Schutz vor wild abfließendem Wasser aus dem Außengebiet auch zur freien Landschaft hin mit Sockel ausgeführt werden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers wurde von Steinbacher-Consult ein Konzept erstellt und als Grundlage der Bauleitplanung verwendet. Dabei soll anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden und gedrosselt in das Abwassersystem eingeleitet werden.

Das Schmutzwasser kann problemlos von der Entwässerungsanlage aufgenommen werden. Eine Überlastung der bestehenden Kanalisation ist nicht zu befürchten.

Niederschlagswasser aus dem Außengebiet

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser aus dem Außengebiet zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann und keine negativen Auswirkungen für die Unterlieger entstehen.

Das IB Steinbacher-Consult hat für das Baugebiet „Neukirchner Breite“ eine hydraulische Berechnung (Abwasserbeseitigung Baugebiet Neukirchner Breite vom

10.02.1992) durchgeführt, die der wasserrechtlichen Genehmigung vom 18.05.2007, AZ 52.12-6323/02, zugrunde liegt.

Bei der Dimensionierung des Außengebiets wurden damals 6 ha sowie ein Abfluss aus dem Außengebiet von 264 l/s angesetzt. In der neuen Berechnung durch das IB Steinbacher-Consult vom 30.07.2018 wurde ein HQ-100 Spitzenabfluss von 220 l/s für das Einzugsgebiet ermittelt. Somit ist die berechnete Menge an Niederschlagswasser geringer als der wasserrechtlichen Erlaubnis zugrunde liegt.

Ohne das Baugebiet „Am Sonnenhang“ fließt das wild abfließende Wasser über die Johann-Rumpf-Straße in ein RRB im Tal. Für das Baugebiet ist geplant das wild abfließende Wasser in ein Regenrückhaltebecken im Osten des Plangebiets zu leiten und dann gedrosselt (25 l/s) an den Regenwasserkanal abzugeben. Durch eine Entwässerungsmulde am nördlichen Rand des Plangebiets wird das wild abfließende Oberflächenwasser vom Baugebiet ferngehalten und in das Regenrückhaltebecken geleitet. Für die Baugrundstücke ist festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt (1 l/s) an den Regenwasserkanal abzuleiten ist. Damit wird die maximale Einleitmenge auf circa 40 l/s gedrosselt. Die Bitz wird durch die im Baugebiet geplanten Maßnahmen entlastet. Damit kann die Einleitung des anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und des wild abfließenden Wassers aus den Außengebieten im Rahmen der Erlaubnis vom 18.05.2007, Az. 52.12-6323/02 erfolgen.

Die Hochwassersituation für die Bewohner des Baugebiets „Neukirchner Breite“ wird verbessert, da durch das Baugebiets „Am Sonnenhang“, dass nördliche Außengebietswasser über eine Entwässerungsmulde in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet und gedrosselt abgeleitet wird. Somit sind die Bewohner der Neukirchner Breite vor diesem geschützt.

Es ist festgesetzt, dass auf den Hof- und Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser nicht versickert werden darf, sondern auf dem Grundstück zurückgehalten werden muss und gedrosselt mit 1 l/s and den Regenwasserkanal abzugeben ist. Hierfür ist der Bau einer Regenwasserretentionszisterne pro Grundstück erforderlich.

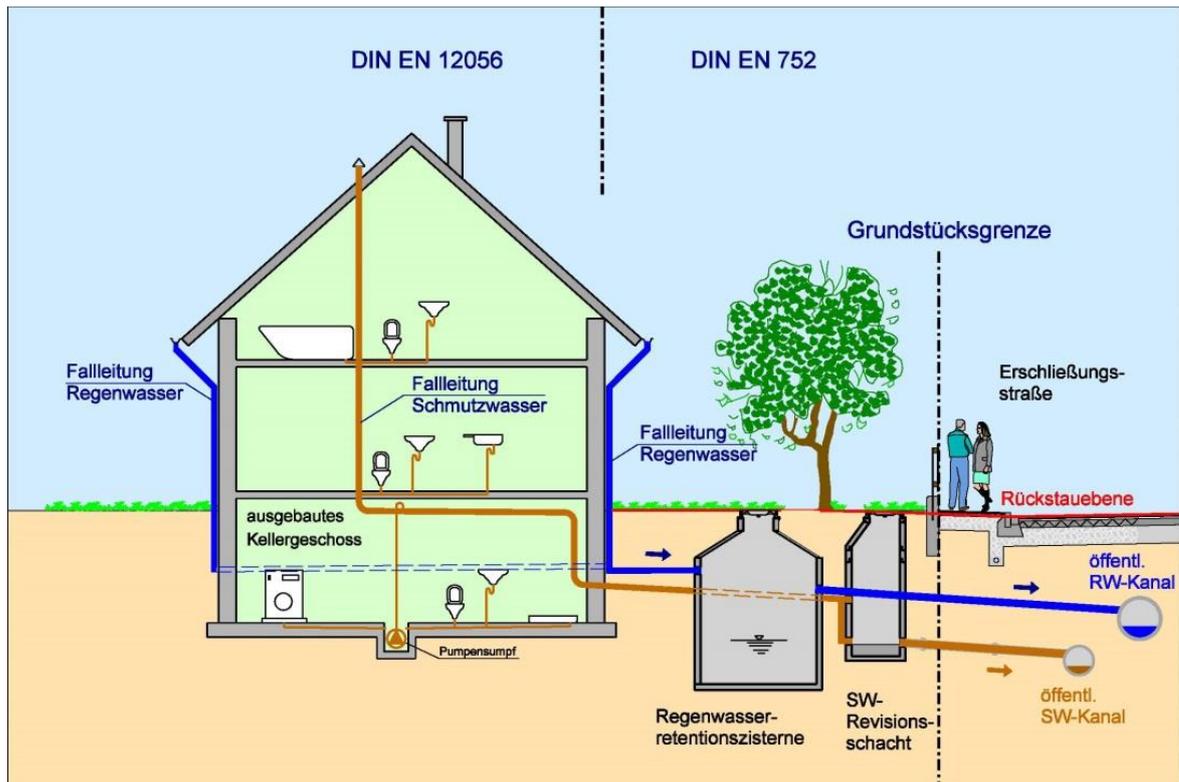


ABB. 2: SYSTEMSCHNITT EINER REGENWASSERRETENTIONSZISTERNE

- 8.2 **Trink-, Brauch- und Löschwasser**
Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser wird durch den Markt Thierhaupten gesichert. Ebenso ist der Löschwasserbedarf über die zentrale Wasserversorgung gesichert.
- 8.3 **Elektrizitätsversorgung**
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke
- 8.4 **Müllbeseitigung**
Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.
- 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)**
Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Daher sind Ausgleichsflächen nicht notwendig
- 10. Wirkung auf die Umwelt**
Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

10.1 Schutzgebiete und –ausweisungen

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope oder Wasserschutzgebiete bekannt. Rund 250 m westlich des Baugebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Kreuzberg bei Thierhaupten“ (LSG-00462.01) sowie das Biotop Nr. 7431-1081 und rund 450 m westlich des Plangebiets das Biotop Nr. 7431-0058.

Bodendenkmale sind auf den überplanten Flächen keine vorhanden bzw. bekannt.

10.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Naturraum „Aindlinger Terrassentreppe“. Die nach Osten ansteigenden Hochschotterplatten sind von einer starken Lösschicht bedeckt. Tief eingeschnittene und zumeist asymmetrische Bachtäler durchschneiden die Terrassen.

In der zu den stärker bewaldeten Naturräumen Bayerns gehörenden Landschaft sind die Magerrasen der Schafhutungen, Altgrasfluren, Naßwiesen, Hecken und Feldgehölze von Bedeutung, außerdem naturnahe Waldbestände und Abbaustellen. Beeinträchtigt werden besonders die Magerrasen durch die Intensivierung der Schafbeweidung auf der einen Seite sowie Aufforstung und Eutrophierung durch die Landwirtschaft auf der anderen Seite.

10.2 Beschreibung des Bestands und Bewertung

10.2.1 Schutzgut Mensch, Erholung, Gesundheit

Beschreibung

Der Planungsraum des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Sonnenhang“ liegt am nordöstlichen Ortsrand von Thierhaupten. Der Geltungsbereich grenzt an bestehende Wohnbebauung. Die umliegenden Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt oder sind Waldflächen.

Im Plangebiet bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung. Das Plangebiet weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner auf.

Auswirkungen

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von bestehenden landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Im Hinblick auf die ländliche Struktur des Gebietes sind diese jedoch zumutbar.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

10.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Plangebiet ist eine bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt ist der Planungsraum von untergeordneter Bedeutung, da er keine naturnahen Bereiche aufweist.

Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan ist eine Eingriffsfläche von 16.720 m² durch Nutzungsänderung und Überbauung betroffen. Der betroffene Bereich hat jedoch aufgrund seiner intensiven Nutzung nur ein geringes Habitatspotenzial. Ein Brutvorkommen von Lerchen oder Schafstelzen ist nicht zu erwarten, da diese von kulissenartigen Siedlungs- und Waldrändern erfahrungsgemäß mit ihren Nistplätzen einen Abstand von 100 m bis 150 m einhalten. Vorkommen von Feldhamstern sind in der Region nicht bekannt. Flächen mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden. Auch für Amphibien und Reptilien stellt das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keinen geeigneten Lebensraum dar, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.

Es ist vielmehr davon auszugehen, dass durch die künftig entstehenden Hausgärten neue Habitate und Lebensraumstrukturen im Vergleich zur vorher ausgeräumten Ackerlandschaft geschaffen werden.

Fazit: Es werden keine Anhaltspunkte für das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gesehen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

10.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Der anstehende lehmige Lößboden über kiesigem Untergrund des geplanten Baugebietes „Am Sonnenhang“ wird als Acker landwirtschaftlich genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass die obersten Bodenprofile (ca. 30 cm) durch die intensive Bearbeitung gestört sind. Die Lebensraumfunktion für wild lebende Tiere und Pflanzen der Böden ist somit von untergeordneter Bedeutung und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits beeinträchtigt.

Auswirkungen

Der Eingriff durch Verkehrsflächen und Nettobauland beträgt insgesamt 17.423 m². Bei einer festgelegten Grundflächenzahl von 0,3 bedeutet dies eine maximal mögliche Versiegelung von 45 % in der ausgewiesenen Wohnbaufläche. Die belebte Oberbodenschicht geht an diesen Stellen verloren.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der Größe des Plangebietes Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

10.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Plangebiet sind weder Fließ- noch Stillgewässer vorhanden. Des Weiteren sind im Planungsgebiet keine Wasserschutzgebiete bekannt. Durch die Hanglage muss bei Niederschlägen mit Schichtwasser gerechnet werden.

Auswirkungen

Aufgrund der Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen kann bei Regenergeignissen eine kurzzeitig erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auftreten. Für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Ablauf, Rückhalt von Niederschlagswasser auf den Grundstücken) jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

10.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet einzuschätzen.

Auswirkungen

Mit der Realisierung der Bebauung wird eine weitere Wärmeinsel geschaffen. Aufgrund der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung und der zu erwartenden Hausgärten mit Gehölzen und Sträuchern sind jedoch keine bedeutsamen Beeinträchtigungen für den Klima- bzw. Lufthaushalt der Region oder von Thierhaupten zu erwarten.

Ergebnis

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

10.2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit „Aindlinger Terrassentreppe“, welche durch sichtbar terrassenförmig und stufig aufgebautes Lechschotterfeld gekennzeichnet ist.

Im Untersuchungsraum ist das Landschaftsbild von Wohnbebauung im Süden und Westen und angrenzende Wälder im Norden und Osten geprägt. Die für das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche weist somit keinerlei landschaftstypische und landschaftsprägende Funktion auf.

Auswirkungen

Der Eingriff geschieht auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche. Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand und angrenzend an bestehende Bebauung im Süden bleibt das bestehende Erscheinungsbild des westlichen Siedlungsrandes von Thierhaupten bestehen. Die im Rahmen der Nutzung als Wohngebiet zu erwar-

tenden Hausgärten stellen strukturreiche Elemente im Vergleich zu der vorher intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldflur dar.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

10.2.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Beschreibung

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmäler.

Auswirkungen

Da sich keine Bodendenkmäler in der Nähe befinden, ist nicht mit dem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte während der Bauarbeiten zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

10.3 Zusammenfassung

Schutzgut	Umweltauswirkung
Schutzgut Mensch, Erholung, Gesundheit	gering
Schutzgut Pflanzen und Tiere	gering
Schutzgut Boden	mittel
Schutzgut Wasser	gering
Schutzgut Klima und Luft	gering
Schutzgut Landschaft	gering
Schutzgut Sach- und Kulturgüter	keine

10.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitestgehend ausgeschlossen werden.

11. Baugrunduntersuchung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang“ wurde ein Baugrundgutachten (Geotechnische Ing. Gesellschaft Prof. Dr. Schuler Dr.-Ing. Gödecke mbH) in Auftrag gegeben. Dieses wurde noch um eine hydrogeologische Stellungnahme vom 14.11.2018 ergänzt. Im Plangebiet wurde kein Grundwasser bzw. Schichtwasser bis zu einer Tiefe von 6 m angetroffen. Dies bestätigt auch die Baugrunduntersuchung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Neukirchner Breite“ vom IFM Dr. Schellenberg (Stand 08.04.1991) erstellt wurde. Dort wurde

lediglich im Süden des Plangebiets, also in Tallage, jedoch nicht im Norden des Plangebiets an der Grenze zum geplanten Baugebiet Schichtwasser angetroffen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Schichtwasser zeitweise auftritt. Daher wird empfohlen, sich in den Untergrund einbindende Bauteile zweckmäßig wasserundurchlässig z. B. als sogenannte „Weiße Wanne“ auszuführen.

Durch geeignete Festsetzungen, die das Versickern auf den Baugrundstücken verhindern, wird nicht mehr Niederschlagswasser dem Boden zugeführt. Zudem ist eine 6 m tiefe grundwasserfreie Schicht für die Gründung der geplanten Gebäude ausreichend, ohne den Grundwasserleiter anzuschneiden. Somit ergibt sich durch das geplante Baugebiet keine Verschlechterung der vorhandenen Situation.

Das Niederschlagswasser fließt im Plangebiet oberflächlich ab, da die im obersten Schichtpaket anstehenden Schluffböden nur wenig wasserdurchlässig sind und als sogenannte Hemmerlage wirken, die nur wenig Oberflächenwasser versickern lässt. Unter der Deckschicht stehen wasserdurchlässige Sande an. Diese ermöglichen, dass das wenige Wasser, das durch die obere Deckschicht versickert, rasch dem Grundwasserstockwerk zugeführt wird. Das vorgesehene Drainagekonzept (Ableitungsgraben und Regenrückhaltebecken) führt somit zu einer Verbesserung für die geplante und teilweise bereits bestehende Bebauung.

In den Schürfen wurden keine Auffälligkeiten gefunden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine geogenen Bodenbelastungen vorhanden sind. Da aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich geogene Bodenbelastungen innerhalb des Plangebiets befinden, wird empfohlen, dass vorsorglich vor Baubeginn Bodenuntersuchungen von den Grundstückseigentümern/Bauwerbern durchgeführt werden.

Zur Festlegung des jeweils zweckmäßigen Gründungskonzeptes und des jeweils erforderlichen Bodenaushubs je nach den örtlichen Baugrundverhältnissen wird für jedes Gebäude eine eigene Baugrunderkundung empfohlen.

12. Flächen

Geltungsbereich	16.720 m ²	100 %
Bauflächen	9.001 m ²	53,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.168 m ²	13,0 %
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	32 m ²	0,2 %
öffentliche Grünflächen	3.658 m ²	21,9 %
davon Regenrückhaltebecken	2.011 m ²	12,0 %
private Grünfläche	1.861 m ²	11,1 %

13. Einwohner

Bei 15 Grundstücken ist mit dem Neubau von ca. 20 Wohneinheiten für ca. 51 Einwohner im Gebiet zu rechnen.