



Projekt-Nr. 4368-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Hummeläcker“

Gemeinde Gundremmingen



Teil C: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 16. März 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Beschleunigtes Verfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	11
2.2.3	Lage und Größe	11
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	12
3.1	Geländebeschaffenheit	12
3.2	Nutzung innerhalb und außerhalb	12
4	Landesplanerische Überprüfung	12
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	14
6	Art der baulichen Nutzung	15
7	Maß der baulichen Nutzung	16
8	Erschließung	16
8.1	Verkehrerschließung	16
8.2	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	16
9	Immissionsschutz	17
9.1	Straßenverkehrslärm	17
9.2	Gewerbelärm	17
9.3	Sonstige Immissionen	18
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	19

11	Spezieller Artenschutz	20
12	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	23
13	Umweltbericht	24
14	Ver- und Entsorgung	24
15	Brandschutz	25
16	Bodendenkmalschutz	26
17	Energie	27
18	XPlanung Standard	27
19	Planungsstatistik	27
20	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	28
20.1	Erschließungsmaßnahmen	28
20.2	Bodenordnung	28
21	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	28
22	Anlagen	29
23	Bestandteile des Bebauungsplanes	29
24	Verfasser	29

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Gundremmingen hat in seiner Sitzung vom 10. November 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hummeläcker" beschlossen und am 17. November 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Beschleunigtes Verfahren

§ 13b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau in das beschleunigte Verfahren. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter 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 vorliegenden Verfahren wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Marktgemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom bis in der öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Gundremmingen hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Gundremmingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 165, Gemarkung Gundremmingen als Wohnbaufläche mit anschließender Ortsrandeingrünung dargestellt. Die weiter südlichen und östlich anschließenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gundremmingen zum einen als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung und zum anderen als Obstwiese dargestellt.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen in einem weiträumigen Bereich von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Gundremmingen ab. Die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich wird jedoch durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht in kleinräumigen Teilbereichen der Bebauungsplan „Entlastungsstraße Gundremmingen“, der am 11.07.1997 in Kraft getreten ist. Dieser Bebauungsplan setzt für den kleinräumigen südlichen vorliegenden Überschneidungsbereich öffentliche Grünfläche – Flächen für Gestaltungsmaßnahmen entlang von Straßen“ und für den kleinräumigen nördlichen Überschneidungsbereich öffentliche Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen: Trenngrün für Verkehrsanlagen, Böschungen und Versickerungsmulden entlang von Straßen fest.

Ansonsten existieren für das Plangebiet keine Bebauungspläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen nach Baugesetzbuch. Nach Norden grenzt der Bebauungsplan „Anger West“ (Inkrafttreten am 10.05.2019) und im Osten bzw. Nordosten der Bebauungsplan „Oberanger“ (Inkrafttreten am 02.12.1983) an.

Der Planbereich befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bezüglich der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Gundremmingen wurden in den letzten Jahren Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert. Die Gemeinde steht dennoch weiterhin zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber, die durch die neu geschaffenen Baugebiete und die Flächenpotenziale nicht gedeckt werden können.

Die Gemeinde Gundremmingen kann die zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken nicht mehr decken. In dem letzten planungsrechtlich gesicherten Baugebiet „Anger West“ sind alle im Besitz der Gemeinde Gundremmingen befindlichen Baugrundstücke verkauft worden.

Da ein wesentliches kommunales Ziel der Gemeinde der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und Struktur ist, sieht sich die Gemeinde der Aufgabe gegenüber, ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereit zu halten.

Wichtige Grundlage für die Ermittlung des künftigen Bedarfes an Wohnbauflächen ist die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung. Darüber hinaus geben andere Faktoren, wie die Entwicklung der Haushaltszahlen und Umfang der Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren oder die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Hinweise für die Ermittlung des Bedarfes.

Detaillierte Bevölkerungsprognosen für die Gemeinde Gundremmingen sowie den Landkreis Günzburg liegen durch das Bayerische Landesamt für Statistik vor. Diese werden gemeinsam mit der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde der letzten Jahre (Zeitraum 2011 bis 2020) und deren Fortschreibung für die Zukunft herangezogen.

Wesentlich beeinflusst wird der künftige Wohnungsbedarf weiterhin durch eine Zunahme von Klein- und Singlehaushalten und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Der damit verbundene Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes. Als sogenannter Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von 0,3 % pro Jahr bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt.

In Summe aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf kann damit ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Wohneinheiten (WE) für die Gemeinde Gundremmingen von ca. 44 WE bis zum Jahr 2033 abgeschätzt werden.

Die Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis zum Prognosejahr 2033 (10 Jahre Rechtskraft B-Plan) ist im Einzelnen nachfolgend dargestellt:

Tab. 1 IST-Werte Bevölkerung/Wohnen

	Gemeinde Gundremmingen
Bevölkerungsstand (Hauptwohnsitz), Stand 31.12.2020*	1.352
Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden) 2020*	619 WE (= Wohneinheiten)
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2020 (eigene Berechnung)	2,18 Pers./WE
Neuerrichtete Wohnungen (Wohn- und Nicht-Wohngebäude)* jährlicher Ø Jahre 2014-2020	5,3 WE/Jahr

* Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik kommunal 2021, Gemeinde Gundremmingen

Bevölkerungsprognose Landkreis Günzburg

Für den Landkreis Günzburg ist in der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2041 gegenüber 2021 in %) von 7,5 oder mehr („stark zunehmend“) gemäß der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik auszugehen. Im Detail ist für den Landkreis eine Zunahme von 9,0 % bis zum Jahr 2041 prognostiziert.

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent



Veränderung 2041 gegenüber 2021 in Prozent		Häufigkeit	
Dark Blue	unter -7,5 „stark abnehmend“	1	
Light Blue	-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	7	
Yellow	-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23	
Orange	2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	38	
Dark Orange	7,5 oder mehr „stark zunehmend“	27	
			Größte Abnahme: Lkr Kronach -9,1 %
			Größte Zunahme: Lkr Landshut +13,2 %
			Bayern: +5,4 %

Bevölkerungsprognose Gemeinde Gundremmingen

In der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2033 gegenüber 2019 in %) wird für die Gemeinde Gundremmingen eine Bevölkerungsabnahme prognostiziert (vgl. Demographie - Spiegel Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik). Die stetig bei der Gemeinde zu verzeichnenden Anfragen nach Bauland und die in den letzten Jahren zu verzeichnenden Bautätigkeiten sprechen jedoch für einen tatsächlichen Bedarf an

Wohnbaugrundstücken und Zunahme der Bevölkerung. Gemäß der Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit ist die Gemeinde Gundremmingen von 1987 bis 2020 um +20,3 % gewachsen, wobei im Jahr 2011 der bisherige Bevölkerungshöchststand zu verzeichnen war. Seit 2017 wächst die Bevölkerung wieder. (Quelle: „Statistik kommunal 2021“ (Hrsg: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth Feb. 2022). In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass methodisch Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnerinnen und Einwohnern schwieriger umzusetzen sind als Berechnungen für größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl (vgl. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, August 2021).

Berechnung Wohnungsbedarf Gemeinde Gundremmingen

Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs für die Gemeinde Gundremmingen wird aufgrund der zuvor dargestellten Prognosen und Entwicklungen der Vergangenheit und tatsächlich bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken eine Bevölkerungszunahme von zugrunde gelegt.

Tab. 2 Vorausschätzung Bevölkerung 2033

Prognose Gemeinde Gundremmingen	Bevölkerung 2033 (Haupt- wohnsitz)	Veränderung absolut 2020-2033
Annahme: Bevölkerungs-Entwicklung Gemeinde Gundremmingen bis 2033 + 3 %	1.393 Ew.	+ 41 Ew.

Tab. 3 Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung ohne Auflockerungsfaktor

	Veränderung Bev. abs. 2020-2033	Wohnungsbedarf 2033 aus Bev.-entw. *
Prognosewert + 3 %	+ 41 Ew.	ca. 19 WE

* bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von künftig 2,1 Pers./WE (siehe unten).

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil zum einen Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer mehr Menschen im Alter allein wohnen.

Vorliegende Prognose geht davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sich auch im Zeitraum bis 2033 verringern wird. Allgemein übliche Orientierungswerte (z. B. Flächenmanagement – Datenbank 4.0 – Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018) gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang von 0,3 % pro

Jahr aus. Damit ist für den Planungshorizont bis 2033 die Haushaltsgröße in der Gemeinde Gundremmingen mit durchschnittlich 2,1 Personen anzunehmen.

Tab. 4 Wohnungsbedarf aus Auflockerungsbedarf

	Veränderung bis 2033
Abnahme Belegungsdichte (Annahme)*	i. M. 0,3 % / Jahr
Belegungsdichte 2033	2,1 Pers. / WE
Zusätzliche Haushalte 2033 aus Auflockerungsbedarf (bezogen auf Ausgangsjahr 2020 für Bevölkerung und Wohnungsbestand)	+ ca. 25 WE

* Hinweis: Angenommen wird eine Abnahme der Belegungsdichte mit einem Mittelwert aus den in der Praxis üblichen Orientierungswerten von 0,3 % p.a.

Tab. 5 Summe Wohnungsbedarf 2033

	Wohnungsbedarf 2033
Summe Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf (Tab. 3 + Tab. 4)	ca. 44 WE

Vorausschätzung Wohnbaulandbedarf 2033

Aus dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) wird der Flächenbedarf an Bruttobauland abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich an der Wohnbaustruktur des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Gundremmingen.

Entsprechend des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je ha Wohnbaufläche wird die bestehende Bebauungsdichte ermittelt und als Grundlage des zukünftigen Flächenbedarfs an Bruttowohnbauland verwendet. Am 31.12.2020 gab es insgesamt 619 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Wohnbaufläche (Bodenfläche nach Nutzungsart) in einer Größenordnung von 41 ha (Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik Kommunal 2021 Gemeinde Gundremmingen). Demnach sind in der Gemeinde Gundremmingen im Durchschnitt pro ha Wohnbaufläche ca. 15 WE vorhanden. Um dem Gebot flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen zu entsprechen, wird eine Zunahme der Siedlungsdichte berücksichtigt und anstatt 15 WE/ha vorliegend 16 WE/ha angesetzt.

Tab. 6 Flächenbedarf aus Wohnungsbedarf

Anzahl Wohneinheiten pro ha (WE/ha)	Wohnbaulandbedarf gesamt
16 WE/ha	2,75 ha

→ Summe Wohnbaulandbedarf 2033 (ohne Berücksichtigung Flächenreserven): ca. 2,75 ha

Da Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern methodisch schwieriger umzusetzen sind als Berechnungen für größere Gebietseinheiten ist der ermittelte Wohnbaulandbedarf 2033 als keine feste Größe, sondern als Entwicklungstendenz anzusehen.

Aufgrund der in der Gemeinde bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und der Prämisse, jungen Familien steht's ausreichend Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, sieht die Gemeinde Gundremmingen vorliegend die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes vor.

Die Gemeinde Gundremmingen erachtet es als erforderlich, folgendes Baugebiet planungsrechtlich zu sichern, um zukunftsorientiert ein ausreichendes und diversifiziertes Wohnbauflächenangebot bereit zu halten, um das kommunale Ziel des Erhalts einer stabilen Bevölkerungszahl und Struktur verfolgen zu können.

Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde Gundremmingen das Ziel, innerörtliches Entwicklungspotenzial zu mobilisieren und zu nutzen, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen.

In der Gemeinde Gundremmingen sind im Innenbereich nur sehr vereinzelt Baulücken oder Leerstände festzustellen. Diese befinden sich in privater Hand. Sobald sich der Gemeinde die Gelegenheit bietet, werden zur Verfügung stehende Grundstücke und Gebäude erworben und mit dem Ziel einer Bebauung bzw. Weiternutzung veräußert (z. B. Hauptstraße 46 und 54). Seitens der Gemeinde wird gegenwärtig ein Mehrgenerationenhaus umgesetzt. Darüber hinaus wird im Zuge der Nachverdichtung der Wohnungsbau seitens der Gemeinde unterstützt, z. B. Hauptstraße 20, Bau eines Mehrfamilienhauses im hinteren Grundstücksbereich.

Da diese Potenziale der Innenentwicklung und Nachverdichtung jedoch nicht in ausreichendem Umfang mobilisiert und genutzt werden können, ist die planungsrechtliche Sicherung des vorliegenden Baugebietes erforderlich.

Leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und evtl. Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung decken zudem oft nicht die Nachfrageanforderungen und den Bedarf der Bauwilligen vor Ort. In dieser Hinsicht ist ein langwieriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung erforderlich, den die Gemeinde Gundremmingen in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten anregt.

Bereits zum Beginn der Bebauungsplanaufstellung sind 9 Baugrundstücke im Plangebiet für Bauwillige reserviert.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gundremmingen. Eine Umsetzung der Bebauungsplanung ist somit grundsätzlich möglich und die Grundstücke können seitens der Gemeinde frei veräußert werden.

Durch die vorliegende Planung wird der Siedlungsbestand am westlichen Ortsrand aufgenommen und organisch weiterentwickelt. Der Bebauungsplan definiert städtebauliche Vorgaben für die Siedlungserweiterung und Siedlungsabrundung in Ergänzung des Siedlungsbestandes, um eine ortsbild- und landschaftsgerechte Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Gundremmingen als Wohnbauflächenpotential enthaltenen Flächen sind mittlerweile bereits bauleitplanerisch gesichert und weitgehend bebaut, so dass dieses Potential nicht mehr zur Verfügung steht. Die zudem als Wohnbauflächenpotential im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche am nord-westlichen Ortsrand von Gundremmingen befindet sich in Privatbesitz und steht der Gemeinde gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Gundremmingen erforderlich.

2.2.2 Planungsalternativen

Im Vorfeld des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens hat sich die Gemeinde Gundremmingen damit auseinandergesetzt, ob im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte für die Entwicklung eines Wohngebietes bestehen. Grundsätzliche alternative Standorte für ein neues Wohnbaugebiet drängen sich mit Blick auf den Flächennutzungsplan nicht auf. Aufgrund des bereits realisierten Erschließungsansatzes und des Besitzes der zu überplanenden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Gundremmingen sind die Grundlagen einer zügigen Umsetzung des vorliegenden Plangebietes gegeben. Anderweitige Wohngebietsentwicklungsoptionen wurden diskutiert, jedoch aus unterschiedlichen Gründen, wie Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben (Geruchsimmissionen), Problematik Zusatzbelastung Abwasserkanal im Bestand, fehlende Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde Gundremmingen sowie Geländebeziehungen als gegenwärtig nicht geeignet eingestuft.

Für das Plangebiet selbst wurden drei städtebauliche Entwicklungsskizzen erarbeitet und der Gemeinde inhaltlich vorgestellt. Die Abgrenzung der verschiedenen Flächenfestsetzungen ist grundsätzlich durch die bestehenden Erschließungsansätze und gewünschten Größen der zukünftigen Baugrundstücke begründet. Die Gemeinde hat sich für vorliegendes Entwicklungskonzept des Planbereichs entschieden.

2.2.3 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Gundremmingen in Fortführung der Straße „Am Damm“ nach Süden. Das Gebiet liegt unmittelbar östlich der St 2025 und dem westlichen Siedlungsrand bzw. der Hauptstraße.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“. Westlich des Plangebietes bzw. der St 2025 schließen die Auwaldflächen des Donauwaldes an. Sie sind als FFH-, SPA- und LSG-Gebiet geschützt (FFH-Gebiet 7428-301 „Donauauen zwischen Thalfingen und Höchstädt“, Vogelschutz-/SPA-Gebiet 7428-471 „Donauauen“ und Landschaftsschutzgebiet LSG 00581.01 „Donauauen zwischen Offingen und Peterswörth“). Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft in einem kleinen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des bestehenden Anwandwegs entlang der St 2025 im Westen des Plangebietes.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,5 ha. Der Planbereich befindet sich im Eigentum der Gemeinde Gundremmingen und kann im Detail der Planzeichnung entnommen werden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet ist topographisch weitgehend eben und liegt auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 434 m NHN. Nach Osten steigt das Gelände im Nahbereich zur Hauptstraße auf bis ca. 438 m NHN an.

Eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme des Plangebietes, auf die die vorliegende Bauleitplanung gründet, liegt vor (Kling Consult, 23. Februar 2022).

3.2 Nutzung innerhalb und außerhalb

Das Plangebiet wird im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 165, Gemarkung Gundremmingen als Ackerland und im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 170 und 171, Gemarkung Gundremmingen als Grünland genutzt. Im Osten des Grundstücks Flur-Nr. 171, Gemarkung Gundremmingen bestehen 4 Obstbäume. Biotope nach bayerischer Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Entlang der Staatsstraße 2025 existiert ein bepflanzter Lärmschutzwall, zu dem östlich gelegen parallel ein Anwandweg verläuft.

Im westlichen Randbereich verläuft die Hochspannungsfreileitung 110 kV-Leitung Anlage 53001 (LEW), deren Schutzbereich zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegt.

Im Plangebiet verläuft ein 20 kV-Kabel, welches im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen/verlegen ist.

Nach Norden und Osten grenzen unmittelbar bebaute Siedlungsgebiete an, nach Westen schließt der bepflanzte Lärmschutzwall gegenüber der St 2025 an. Richtung Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4 Landesplanerische Überprüfung

Die Gemeinde Gundremmingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP Bayern 20120) und Regionalplanung zum bayerischen Teil der grenzüberschreitenden Planungsregion 15 „Donau-Iller“. Sie liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (**Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2020)**) sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung.

- **LEP 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.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die derzeit große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken seitens der ortsansässigen Bevölkerung wie auch von Zugezogenen kann durch Potenziale der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung nicht gedeckt werden. Darüber hinaus soll, vor allem für junge Familien ausreichend Wohnraum bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, so dass seitens der Gemeinde Gundremmingen ein entsprechendes Flächenpotenzial zur Verfügung stehen soll.

- **LEP 3.3 (G):** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **LEP 3.3 (Z):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar an den Siedlungsbestand an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

Derzeit erfolgt eine Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (2022). Gemäß dem Entwurf der Strukturkarte gehört die Gemeinde Gundremmingen weiterhin unverändert zum allgemeinen ländlichen Raum.

In den Regionalplan Donau-Iller (15) aus dem Jahr 1987 ist lediglich die Darstellung einer infrastrukturellen Ausstattung „380 kV-Freileitung“ aufgeführt. Ansonsten überlagert sich die Fläche des Plangebietes nicht mit flächenhaften Darstellungen des Regionalplanes Donau-Iller. Gemäß Regionalplan Donau-Iller befindet sich das Plangebiet außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 74 und des sich westlich anschließenden Bereiches, welcher zu Bannwald erklärt werden soll.

Der in der 5. Teilfortschreibung des Regionalplans „Nutzung der Windkraft“ vorliegende Plansatz stellt etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes des regionalplanerisch festgelegte Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Windkraftanlagen („Gundremmingen-Donautal“) dar. In diesem Vorranggebiet sind Errichtung und Betrieb regionalbedeutsamer Windkraftanlagen zulässig und dürfen durch benachbarte Nutzungen nicht eingeschränkt werden. Vor Ort bestehen jedoch noch keine Windkraftanlagen. Durch die vorliegende Bauleitplanung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Windkraftanlagen im Vorranggebiet „Gundremmingen-Donautal“, da die geplante Wohnnutzung in einer räumlich größeren Distanz als bereits bestehende schützenswerte Nutzungen zu diesem Vorranggebiet liegen.

Gemäß Regionalplan Donau-Iller befindet sich das Plangebiet außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 74. In diesen Gebieten wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zugestanden. Ebenso ist das Plangebiet

außerhalb des südwestlich gelegenen Vorranggebietes für Hochwasserschutz und des Gebiets, welches zu Bannwald erklärt werden soll. Durch das vorliegende Baugebiet ist demnach eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Hochwasserschutzes nicht besonders zu gewichten.

Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller. Gemäß Entwurf der Raumnutzungskarte (23.07.2019) ist für den vorliegenden Geltungsbereich zu beachten, dass der Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 170 und 171, Gemarkung Gundremmingen im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft liegen. Derart bewertete Flächen soll nach Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den überplanten Flächen um als Grünland genutzte Flächen. In Anbetracht der Situation, dass eine Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gundremmingen im Anschluss an den Siedlungsbestand primär durch angrenzende Waldflächen und hängiges Gelände beschränkt ist, wird vorliegend die kleinräumige Inanspruchnahme dieser Fläche als hinnehmbar eingestuft, zumal nach Südwesten und Nordosten wiederum an die Siedlung angrenzende Flächen in einem Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft liegen.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Das geplante allgemeine Wohngebiet soll dazu beitragen, die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet zu befriedigen. Aktuell vorliegende Anfragen beziehen sich auf Baugrundstücke zur Bebauung mit primär Einzelhäusern. Grundsätzlich sind auch Doppelhäuser im Plangebiet zulässig. Es sind vorliegend Baugrundstücke in einer Größenordnung von im Durchschnitt 625 m² vorgesehen, wobei die Spannweite von ca. 440 m² bis ca. 920 m² reicht. Das Plankonzept ermöglicht der Gemeinde neben einer Realisierung in Gänze eine Entwicklung des Baugebiets in zwei oder drei Teilbereichen.

Wesentliche entwurfsbestimmende Merkmale sind die Fortsetzung der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes „Anger West“ nach Süden und eine Anbindung des Baugebiets an die Hauptstraße. Dabei wird die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Hauptstraße aufgrund geringerer zu überwindender Geländehöhenunterschiede möglichst nach Süden platziert. Der entlang des westlich gelegenen Lärmschutzwalls verlaufende Anwandweg ist grundsätzlich zu erhalten und der Schutzstreifen der 110 kV-Freileitung mit seinen Beschränkungen zur Unterbauung und Bepflanzung ist zu berücksichtigen. Aufgrund der Ortsrandlage und Nähe zur St 2025 wird vorliegend eine öffentliche Grünfläche im Südwesten als Abstandsfläche zur St 2025 im Hinblick auf den auslaufenden Lärmschutzwall (Abstandsfläche, Sichtschutz, Eingrünung) und zugleich Grenze des Schutzbereichs der 110-kV-Leitung vorgesehen. Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der St 2025 wird die Baugrenze für schützenswerte Nutzungen der westlichen Bauzeile möglichst nach Osten gelegt,

Das städtebauliche Konzept sieht eine lockerere Bebauung in offener Bauweise vor. In den Wohngebietsflächen sind entsprechend je Wohngebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohnungen zulässig. Durch diese Bauweise wird ein harmonischer Übergang von dem unbebauten Raum im Süden zu dem bestehenden Ortsrand geschaffen.

Ziel der städtebaulichen Gestaltung ist es, durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Elemente einer landschaftsgerechten Bauweise festzusetzen. Es ist Planungsabsicht der Gemeinde, den zukünftigen Bauherren des Wohngebietes den baulichen Rahmen in Anlehnung an die bereits benachbarten, realisierten Wohnbaugebiete vorzugeben.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe (RFH EG). Durch die getroffenen Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe und der maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird hinsichtlich der visuellen Höhenwirkung der Gebäude gewährleistet, dass diese sich in den angrenzenden Gebäudebestand integrieren.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wird kein öffentlicher Kinderspielplatz integriert, da die Gemeinde Gundremmingen die Position vertritt, dass grundsätzlich ein großer und gut ausgestatteter Spielplatz, wie er an der Kirchstraße existiert, unterhalten wird, als im Ortsbereich verteilt mehrere kleine, nur einfach ausgestattete Spielplätze einzurichten. Ein ehemals im Bereich der „Angerstraße“ bestehender Spielplatz in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet wurde vor Jahren zurückgebaut. Die Fläche steht grundsätzlich für eine Spielplatzeinrichtung in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, sollte sich ein Bedarf abzeichnen.

Das Baugebiet wird über die bestehenden Straßen (Hauptstraße und Am Damm) an das örtliche Verkehrsnetz mittels neu zu errichtender Erschließungsstraßen angebunden. Um seitens der Gemeinde die Option einer Bauflächenentwicklung nach Süden grundsätzlich offen zu halten, wird in Verlängerung der Nord-Süd-verlaufenden Erschließung eine zukünftige Verkehrsflächenfortführung gesichert.

Entlang des südlichen Plangebietsrandes ist in Fortführung der öffentlichen Grünfläche eine 3 m tiefe Eingrünung mit zu pflanzenden Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt, um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden und eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu erzielen. Zur Durchgrünung des Plangebiets sind Standorte zu pflanzender Laubbäume/Obstbäume auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt.

Zum Schutz der 110 kV-Freileitung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Südwesten des Plangebiets die zulässige Unterpflanzung in der Höhe eingeschränkt. In Bezug auf Bepflanzung und Pflege ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzunehmen.

Einfriedungen sind zum öffentlichen Verkehrsraum hin mit einer maximalen Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig, wobei Mauern und Zaunsockel nicht errichtet werden dürfen, um die Durchlässigkeit dieser Einfriedungen für Kleintiere weiterhin zu gewährleisten. Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedungen auf 1,2 m über Geländeoberkante wird eine visuelle Offenheit im Straßenraum erreicht.

6 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Anwendung des § 13b BauGB für das vorliegende Bebauungsplanaufstellungsverfahren werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zusätzlich sind Schank- und Speisewirtschaften im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Schank- und Speisewirtschaften werden vorliegend ausgeschlossen, da die Ortsrandlage des allgemeinen Wohngebietes sich nicht als Standort für die vorgenannten Nutzungen eignet. Die Gemeinde Gundremmingen sieht diese Nutzungen im zentralen Ortskern. Der Ausschluss der Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO erfolgt, um das Beeinträchtigungspotenzial der Planung hinsichtlich Umweltbelangen möglichst gering zu halten.

7 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 begrenzt, um eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen unter dem Aspekt einer reduzierten Bodenversiegelung zu ermöglichen. Sollte durch die Geländebeziehungen im Untergeschoss (Geschoss unterhalb der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe) ein Vollgeschoss entstehen, sind für diesen Fall max. drei Vollgeschosse mit einer GFZ von 0,75 zulässig. Diese Regelung betrifft den östlichen Planbereich im Nahbereich der Hauptstraße.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe mit 10 m und Wandhöhe mit 6,5 m ermöglicht eine Realisierung von 2 Vollgeschossen. Um bei Gebäuden mit Pultdächern eine unverhältnismäßige Wandhöhenentwicklung am First zu unterbinden, wird für diese Gebäude abweichend eine max. Gebäudehöhe von 7,5 m festgesetzt, dabei werden Gebäude mit „versetzten Pultdächern“ wie Gebäude mit Satteldächern gehandhabt. Um zukünftigen Bauwerkern einen großen Gestaltungsspielraum zur Verfügung zu stellen, wird vorliegend keine Dachform festgesetzt, sondern lediglich mit dem Rahmen der zulässigen Dachneigung von 2° - 45° der Rahmen der Dachformgestaltung gesetzt. Diese zulässige Dachneigung ermöglicht unter anderem die Realisierung von Flachdächern, Pultdächern, Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Flachdächern, versetzten Pultdächern. Unter dieser Prämisse erfolgt ebenfalls keine Beschränkung der Zulässigkeit von Dachgauben.

Damit die Gebäude sich in die Umgebung integrieren und ein hinreichend bestimmter Höhenbezugspunkt für die festgelegten Gebäude- und Wandhöhen vorliegt, wird je Baugrundstück die max. Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe unter Berücksichtigung der geplanten Erschließungsstraße (vgl. Anlage 4) und der bestehenden Geländebeziehungen festgelegt.

8 Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fortführung der bestehenden Erschließungsstraße „Am Damm“ nach Süden und einer Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die „Hauptstraße“ im Osten des Planbereichs. Zur weiteren Erschließung wird eine interne Ringerschließung vorgesehen. Der öffentliche Straßenraum wird mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt, so dass grundsätzlich ein straßenbegleitendes Gehweg im Straßenraum untergebracht werden kann.

8.2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Um ein Zuparken des öffentlichen Straßenraums durch Kraftfahrzeuge zu minimieren, beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung, dass ab 50 m² Wohnfläche mindestens 2 Stellplätze und unter 50 m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. In diesem Sinne wurde ebenso die Festsetzung aufgenommen, dass vor Garagen und Carports eine Aufstellfläche von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Terrassen bis zu einer Grundfläche von 25 m² bzw. 20 m² ist außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren

Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig, um eine möglichst sinnvolle und freie Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und zugleich die Überbauung außerhalb der Baufenster in Summe zu begrenzen.

9 Immissionsschutz

9.1 Straßenverkehrslärm

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ der Kling Consult GmbH Krumbach (Projekt-Nr. 4368-405-KCK) vom 16. September 2022 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Die Verkehrslärmbelastung durch Straßenverkehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die geplanten schützenswerten Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ zum Tages- und Nachtzeitraum ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 beurteilt worden.

Als Ergebnis der Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen wird im Gutachten festgestellt, dass auf Grund von ermittelten Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 innerhalb des Bebauungsplanes zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Bezüglich der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zur Nachtzeit ist im Bebauungsplan für die westliche Bauzeile festgesetzt, dass für besonders ruhebedürftige Räume (z. B. Schlaf- räume) im Obergeschoss eine ausreichende Belüftung unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 zu gewährleisten ist. Zusätzlich sind hinsichtlich der Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005-1 passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ dimensioniert. Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auch auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2018-01 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2018-01 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden. Zusätzlich sind bei Überschreitung der Orientierungswerte besondere Anforderungen an die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern bestimmt.

Durch diese Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt.

9.2 Gewerbelärm

Am südwestlichen Ortsrand von Gundremmingen stellt der südöstliche Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes die Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen gemäß Bebauungsplan „Oberanger“ nach Südwesten entlang der Hauptstraße dar. Beidseits der Hauptstraße sind nördlich und östlich des Plangebiets im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gundremmingen innerhalb der 1. Bauzeile „gemischte Bauflächen“ sowie jeweils angrenzend daran „Wohnbauflächen“ dargestellt. Letztere sind innerhalb der Bebauungspläne „Oberanger“ und „Hinter den Gärten Süd“ als „allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Im Anschluss an die Wohnbebauung befinden sich östlich der Hauptstraße auf den Grundstücken Flur-Nrn. 184 bis 186, Gemarkung Gundremmingen ein Anlagenbaubetrieb sowie ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt, die beide gemäß

Flächennutzungsplandarstellung innerhalb „gemischter Bauflächen“ liegen. Südwestlich angrenzend schließen „gewerbliche Bauflächen“ an, die im Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Hirschbach“ als Gewerbegebiet mit Einschränkung zur Nachtzeit (GE RED) festgesetzt sind. Diese Gewerbegebietsflächen sind gegenwärtig zum Teil bebaut bzw. un bebaut.

Die zulässigen schützenswerten Nutzungen des gegenständlichen Plangebiets befinden sich zu den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen in einem Abstand von mindestens 25 m und zu den planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietsflächen (mit Einschränkung zur Nachtzeit) in einem Abstand von mindestens 40 m.

Aufgrund dieser Abstände der geplanten schützenswerten Nutzungen zu den gewerblichen Nutzungen östlich und südöstlich des Plangebiets ist von einem verträglichen Nebeneinander dieser Nutzungen auszugehen, selbst wenn die gemischten Bauflächen als gewerbliche Bauflächen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) pro m² tags angesetzt werden. Eine überschlägige Modellierung mit Hilfe des Immissionsprognoseprogramms IMMI zeigt, dass bei einer Berücksichtigung eines Gewerbegebiets mit ca. 2,3 ha (Bereich der gemischten Bauflächen östlich des Plangebietes und des Bebauungsplangebietes „Erweiterung Gewerbegebiet Hirschbach“) vorliegend in einem Abstand von ca. 19 m der Orientierungswert zur Tagzeit für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten wird.

Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplan „Sondergebiet Energieerzeugung-Gasturbinenkraftwerk, Gemeinde Gundremmingen wurde im Vorfeld von Müller-BBM eine „Geräuschimmissionsprognose zur Ermittlung der Vorbelastung im Rahmen des vorgenannten Bauleitplanverfahrens“ (Berichtnummer M 119550/12, Stand 13. November 2015) erstellt. Hierfür wurde u. a. beispielsweise anhand von Genehmigungsunterlagen von vorgenannten Betrieben die Vorbelastungssituation zur lautesten Nachtstunde für den dem Plangebiet naheliegenden Immissionsort „Oberanger 1“ ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass dort bei einer konservativen Gesamtlärmbetrachtung von vorhandenen Anlagen und plangebenden Vorbelastungen der Beurteilungspegel zur Nachtzeit 2 dB(A) unter dem Orientierungswert liegt. Dieses Ergebnis ist ebenfalls ein Beleg für die Verträglichkeit zwischen geplantem Wohngebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes und den bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Gewerbebetrieben im Umfeld.

9.3 Sonstige Immissionen

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

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A)/Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 4 m
- 50 dB(A): 7 m
- 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss. Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren (LEP 3.1). Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden ehemals baulich genutzten Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden (LEP 3.3).

Diese Zielvorgabe des LEP ist ebenfalls gemäß BauGB (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein in die Abwägung einzustellender Belang bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

§ 1a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch im Rahmen der Bauflächenneuausweisung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, in dem unter anderem durch die Nutzung bestehender

Erschließungsansätze und Reduzierung von Verkehrsflächenabmessungen die zu versiegelnde Fläche minimiert wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 3,5 ha bisher als Ackerland genutzte Fläche einer wohnbaulichen Nutzung (inkl. Erschließung) zugeführt. Die Gemeinde Gundremmingen entwickelt entsprechend der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken dieses Gebiet, welches sich im Eigentum der Gemeinde befindet und somit zeitnah realisiert werden kann. Innerörtliche Entwicklungspotenziale können für die gewünschte Bereitstellung von Wohnbauflächen seitens der Gemeinde nicht bereitgestellt werden (vgl. Kap. 2.2.1).

Die Gemeinde Gundremmingen gewichtet die vorliegende planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen höher als die erforderliche Flächeninanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche.

11 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 BNatSchG):

- Wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

In die vorliegende Bauleitplanung wird daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert (Anlage 3). Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben auf die Betroffenheit relevanter Arten auswirkt.

Bezüglich **wildlebender Pflanzen** waren detaillierte Vegetationsaufnahmen im Untersuchungsgebiet nicht notwendig. In der „LfU-Lkr.-Artenliste“ sind die „saP-relevanten“ Arten Europ. Frauenschuh und Sumpf-Glanzkraut genannt. Diese potenziell vorkommenden Arten können im Plangebiet sicher ausgeschlossen werden.

Bezüglich potentiell betroffener Tierarten ist folgendes auszuführen:

Säugetiere: Die in der LfU-Lkr.-Artenliste genannten Fledermausarten nutzen das Plangebiet potenziell als Jagdrevier. In Höhlen und unter Rindenspalten bestehen weiterhin

Lebensraumpotenziale. Eine Beeinträchtigung der Fledermausarten durch Bodenbewegungen, Stoffeinträge in die Luft oder Lärm und Licht ist nicht zu erwarten (Lärm- und Licht-Emissionen bestehen bereits durch die vorhandenen nahen Siedlungsflächen bei gleichzeitig vorhandenem großräumigen Ausweichpotenzial). Jagdreviere werden zwar durch das Vorhaben geringfügig beeinträchtigt, jedoch sind Ausweichlebensräume in unmittelbarer Umgebung ausreichend vorhanden.

Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen kann bei Fällung/Beseitigung von Gehölzen mit Baumhöhlen und/oder Rindenspalten (Streuobstbäume, Baumkataster-Gehölz) nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von vorhabenbezogenen Beeinträchtigungen von Fledermäusen werden daher die Vermeidungsmaßnahmen V2 sowie V3 formuliert.

Als weitere Säugetierarten kommen gem. LfU-Lkr-Artenblatt der Biber und die Haselmaus vor. Beide Arten könne im Plangebiet aufgrund fehlender Gewässer- bzw. Waldlebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere: Gemäß „Lkr.-Artenblatt“ des LfU kommt im größeren Umfeld des Plangebietes die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vor. In der ASK sind für die direkte Umgebung keine Zauneidechsen-Vorkommen genannt. Die Wahrscheinlichkeit, dass die relativ „ortstreuen“ Zauneidechsen, die außerhalb des Plangebiets potenziell/eingeschränkt vorhandene Vernetzungsachse entlang der nördlichen Böschung nutzen, ist also gering. Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung fehlt es an essenziellen Habitatstrukturen, um einen Volllebensraum für die Zauneidechse darzustellen. Die Böschung im Norden ist zu dicht bewachsen und die übrigen Flächen weisen eine deutlich zu intensive Nutzung auf. Eine Betroffenheit der Zauneidechse kann daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Lurche: An saP-relevanten, streng geschützten Amphibien-Arten kommen gem. „Lkr.-Artenliste“ die folgenden Arten vor: Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Europ. Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch, Springfrosch und Nördl. Kammolch. Die ASK enthält von diesen Arten in der weiteren Umgebung um das Plangebiet nur Angaben zu Europäischer Laubfrosch und Nördlicher Kammolch (sowie die „nicht-saP-relevanten“ Arten Grasfrosch, Grünfrosch, Erdkröte und Bergmolch). Die betreffenden Fundorte liegen an Gewässern im Bereich der Donau und Mindel. Für die saP-relevanten Arten fehlen im Untersuchungsraum geeignete Habitate. Potenzielle Überwinterungsstrukturen (Erdhaufen, Bodenspalten, Wurzelraumhöhlen usw.) sind in Bereich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht vorhanden. Wanderkorridore sind im Umfeld der Planung weiter nördlich bekannt. Im Bereich des Planungsgebietes bestehen bei der Gemeinde, BUND Günzburg und Staatlichem Bauamt keine Kenntnisse zu Wanderkorridoren von Amphibien. Schädigungen der relevanten Amphibienarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können aufgrund der genannten Faktoren sicher ausgeschlossen werden.

Tag- und Nachtfalter: Im „LfU-Lkr.-Artenblatt“ sind sechs Schmetterlingsarten aufgeführt: Wald-Wiesenvögelchen, Gelbringfalter, Thymian-Ameisenbläuling, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Nachtkerzenschwärmer. In der ASK sind diese Schmetterlingsarten in der näheren Umgebung nicht aufgeführt. Die Lebensraumsprüche aller oben genannten Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schädigungen der relevanten Schmetterlingsarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können aufgrund von Biotopausstattung und Eingriffs-Wirkung sicher ausgeschlossen werden.

Libellen: Im „LfU-TK-Artenblatt“ sind zwei Libellenarten aufgeführt: Östliche Mossjungfer und Grüne Flussjungfer. In der ASK sind für diese Libellenarten in der näheren Umgebung

keine Fundpunkte genannt. Die Lebensraumsansprüche der Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schädigungen der relevanten Libellenarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können aufgrund von Biotopausstattung und Eingriffs-Wirkung sicher ausgeschlossen werden.

Fische, Käfer, Weichtiere: Vorkommen oder negative Einflüsse auf weitere „saP-relevante“ Arten, wie z. B. Fische, Käfer oder Weichtiere können aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden. Gemäß „LfU-Lkr.-Artenblatt“ sind keine Fischarten und keine Käferarten aufgeführt. Schädigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.

Vogelarten: Bei den projektspezifischen Vor-Ort-Bewertungen aufgrund der Habitatausstattung wird davon ausgegangen, dass im Untersuchungsgebiet gehölzbrütende Vogelarten (inklusive Generalisten) nicht sicher ausgeschlossen werden können, da sie die im Plangebiet vorhandenen Strukturen als Brutplatz nutzen könnten.

Aufgrund fehlender Wald- und Gewässerlebensräume im Planungsgebiet ist nicht von einer Betroffenheit von wald- (z. B. Rotmilan) und wassergebundener Vogelarten (z. B. Eisvogel, Waldwasserläufer) auszugehen (in Bezug auf Bruthabitat; Nahrungshabitate bzw. Jagdgebiete. Ausweichpotenziale als Nahrungshabitat sowie Jagdgebiet sind in näherer sowie weiterer Umgebung ausreichend vorhanden).

Im Plangebiet bestehen im Südosten sowie Westen Gehölze. Die südöstlichen Gehölze befinden sich innerhalb des Eingriffsbereichs des Plangebietes. Diese Strukturen bieten gehölzbrütenden Vogelarten (Baum- und Strauchfreibrüter wie z. B. Zaunkönig, Grasmücke, Drosselarten, etc.) einen potenziellen Lebensraum. Generell kann ein Vorkommen und somit eine Beeinträchtigung von gehölzbrütenden Vogelarten im Plangebiet während der Brutzeit (März – Oktober) nicht ausgeschlossen werden.

Die Plangebietsfläche befindet sich weder in einer Wiesenbrüter- noch in einer Feldvogelkulisserie. Die nächstgelegene Wiesenbrüter- bzw. Feldvogelkulisserie befindet sich östlich des Plangebiets und nordöstlich von Aislingen in ca. 4,8 km Entfernung. In der ASK sind keine Fundpunkte von bodenbrütenden Vogelarten im näheren Umfeld des Plangebietes dokumentiert. Aufgrund geringer Abstände zu horizontüberhöhenden Strukturen, sowie der weiteren Vorbelastung durch Fußgänger, Gassigehrer, die angrenzende Siedlungsbebauung sowie die angrenzende Straße und die nördlich verlaufende Staatsstraße (u. a. visuelle und akustische Störquelle), kann ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten ausgeschlossen werden.

Für gebäudebrütende Vogelarten weist die vorhandene Biotopausstattung keine geeigneten Habitate auf (keine Gebäude). Ein Vorkommen und somit das Eintreten der Verbotstatbestände kann daher sicher ganzjährig ausgeschlossen werden.

Vorkommen von gehölzbrütenden sowie höhlenbrütenden Vogelarten (inklusive Generalisten) können im Plangebiet nicht sicher ausgeschlossen werden.

Bezüglich der betroffenen Arten werden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Damit sind die Artenschutzaspekte ausreichend auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt, da durch die genannten und festzusetzenden Vermeidungsmaßnahmen so weit geregelt ist, dass für eine spätere Umsetzung des Vorhabens keine unlösbaren Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten sind. Somit sind die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt.

Die in der saP herausgearbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Maßnahmen zum Artenschutz übernommen:

- V 1: Baumschutz: Schutz der nicht zur Fällung vorgesehenen Bäume vor unbeabsichtigten Beschädigungen und Störungen durch Bauzäune im Bereich der Kronentraufe.
- V 2: Bauzeitenbeschränkung: Die Bauzeitfreimachung (Baumfällungen) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zulässig.
- V 3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
- V 4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- V 5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

12 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Zur geplanten Anbindung der Erschließungsstraße an die Hauptstraße ist im Bereich Anbindung und des Sichtdreiecks der Entfall von zwei bestehenden Bäumen des Straßenbegleitgrüns erforderlich. Im Zuge der Bebauung der Wohngebietsgrundstücke werden zusätzlich voraussichtlich die im Plangebiet bestehenden fünf Obstbäume entfallen. Durch die im Plan getroffenen Festsetzungen neu zu pflanzender Bäume auf öffentlichen Grünflächen werden die nicht zu erhaltenden Obstbäume und Straßenbegleitbäume im Plangebiet ersetzt. Um die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft zu gewährleisten, wird entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt, die nach Westen in eine öffentliche Grünfläche übergeht.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes und die Vorgaben zu privaten Pflanzungen führen zu einem verträglichen Landschaftsbild und Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Hierzu trägt auch die Begrenzung der maximalen zulässigen Gebäudehöhen bei. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit zulässigen Einzel- und Doppelhäusern bleibt ein offener Siedlungscharakter erhalten.

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

13 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 10.000 m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

14 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Gundremmingen angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist.

Das Baugebiet wird an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserzweckverbandes Mindel-Kammel angeschlossen.

Die Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an bestehende Leitungen und Kanäle möglich.

Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Gundremmingen auch mit Ausweisung des Baugebietes „Hummeläcker“ ihr Einwohnerequivalenzbudget einhält. Grundsätzlich verfügt die Kläranlage Offingen über ein ausreichend großes Potential, so dass eine Ausweitung des Einwohnerequivalenzbudget der Gemeinde grundlegend möglich wäre.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, welche als Anlage 2 der Begründung beiliegt. Im Ergebnis wurde in Bezug zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes festgestellt, dass unter den nicht durchlässigen Deckschichten gut durchlässige quartäre Kiese anstehen, die für eine Versickerung gut geeignet sind. Nach den geltenden Vorschriften muss die Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1 m oberhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) liegen. Gemäß den vorliegenden Daten liegt die Höhe des MHGWs bei ca. 431,50 mNN. Durch Grundwasserstandsmessungen ist ein MHGW von ca. 1,8 – 2,0 m unter derzeitiger Geländeoberkante zu verzeichnen. Bei einer Versickerung über Muldenrigolensysteme oder Sickerschächte ist somit auf eine ausreichende Sickerstrecke zu achten. Die Anlage von flachen Versickerungsmulden ist generell möglich, welche entsprechend große Flächen auf den einzelnen Grundstücken benötigen.

Bei Grundwassersenkungen während der Bauausführung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Günzburg einzuholen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude und Öltanks gegen Auftrieb zu sichern. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu

treffen, die ein Eindringen von Wasser ins Gebäude verhindern. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls der Abwasserkanal nicht auf Kellersohlenniveau ausgeführt werden wird.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ in der zum Bauzeitpunkt geltenden Fassung zu beachten.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken.

Nachfolgende Hinweise sind bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten:

- Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedürfen (nur dann) keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.
- Einleitungen von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bedürfen keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) beachtet werden.
- In der Broschüre „Naturnaher Umgang mit Regenwasser – Verdunstung und Versickerung statt Ableitung“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt - im Internet abrufbar unter https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf - sind wertvolle Anregungen enthalten, wie Regenwasser ökologisch sinnvoll und städtebaulich interessant zurückgehalten werden kann.

Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau (Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀)).

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke in Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt. Im Planbereich verlaufen ein 20-kV-Kabel sowie Fernmeldekabel der LEW, welche im Zuge der Baugebieterschließung in weiten Teilen umverlegt werden. Der neue Verlauf wird in Abstimmung mit der LEW im Zuge der Erschließungsplanung abgestimmt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans reicht im Südwesten in den Sicherheitsschutzbereich der 110-kV-Freileitung Q5 Vöhringen-Lauingen hinein. Die Schutzzone umfasst jeweils 25 m beiderseits der Leitungsachse. Zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung sind die in Anlage 4 aufgeführten Auflagen und Hinweise zu berücksichtigen

15 Brandschutz

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

Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

16 Bodendenkmalschutz

Gemäß Information des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) befindet sich innerhalb des Plangebietes, am östlichen Rand des Geltungsbereichs, das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit" mit der Aktennummer D-7-7428-0517. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme ist in der Planzeichnung und unter den Hinweisen der Satzung in den Planunterlagen enthalten.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Ausgleichsfläche B bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Die Gemeinde Gundremmingen beabsichtigt im Zuge der Erschließungsarbeiten eine archäologische Sondierung im Baugebiet durchführen zu lassen, um abschließend Klarheit zur bodendenkmalrechtlichen Situation zu erhalten und diese den Bauwerbern zur Verfügung stellen zu können.

Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) einzuhalten.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

17 Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. 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. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

18 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung.

Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der vorliegende Bebauungsplan wird deshalb auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformates XPlanung erstellt.

19 Planungsstatistik

Gesamtfläche	35.827	m ²	%
davon öffentliche Verkehrsfläche	6.170	m ²	%
öffentliche Grünfläche	2.320	m ²	%
Nettobauland WA	27.337	m ²	%
max. überbaubare Grundstücksfläche	9.568	m ²	
max. Geschoßfläche	13.669	m ²	

20 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

20.1 Erschließungsmaßnahmen

Erschließungsstraßen:
ca. 5.400 m²

Abwassersammler:
ca. 550 lfm

Wasserleitungen:
ca. 550 lfm

Straßenleuchten:
ca. 15 St.

20.2 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Gundremmingen. Ein Umlegungsverfahren gemäß BauGB ist demnach nicht erforderlich.

21 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Mindel-Kammel, Offingen
- 2 Amprion GmbH, Dortmund
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – Abteilung Kernenergie und Strahlensicherung, München
- 9 bayernets GmbH, München
- 10 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Günzburg
- 11 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
- 12 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 13 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Referat 226, Berlin
- 14 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 15 Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentralbetrieb Technik (zu Richtfunkstrecken), Bayreuth
- 16 Ericsson Services GmbH, Düsseldorf
- 17 Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm
- 18 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 19 Landesbund für Vogelschutz e. V., Kreisgruppe Günzburg
- 20 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung) (zusätzlich Papierfassung)
- 21 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 22 Lechwerke AG Augsburg

- 23 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 24 Regionalverband Donau-Iller
- 25 RWE Nuclear GmbH, Kernkraftwerk Gundremmingen
- 26 schwaben netz gmbh, Betriebsbüro Günzburg
- 27 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 28 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 29 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 30 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach
- 31 Westnetz GmbH

22 Anlagen

- 1) Schallgutachten Verkehrslärm zum Bebauungsplan „Hummeläcker“, Gemeinde Gundremmingen, Kling Consult GmbH, 16. September 2022
- 2) Baugrundgutachten zum Baugebiet „Hummeläcker“, Gemeinde Gundremmingen, Kling Consult GmbH, 25. Mai 2022
- 3) Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Hummeläcker“, Gemeinde Gundremmingen, Kling Consult GmbH, 7. November 2022
- 4) Erschließung Baugebiet „Hummeläcker“, Vorabzug Straßenhöhen, Kapfer Ingenieure GmbH & Co.KG, Dillingen, 19. Januar 2023
- 5) Auflagen und Hinweise LVN, Stand August 2018

23 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf in der Fassung vom 16. März 2023
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf in der Fassung vom 16. März 2023
- Teil C: Begründung, Entwurf in der Fassung vom 16. März 2023

24 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 16. März 2023

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Gundremmingen, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister