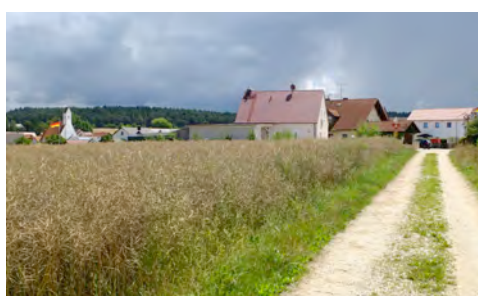


Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschl.
Umweltbericht **Wohngebiet "Naslangfeld"**, Gemeinde Gachenbach



Stand: 13.01.2015
Geändert: 02.06.2015
redakt. ergänzt: 06.10.2015

Gemeinde Gachenbach
A. Lengler, Erster Bürgermeister

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser
Architekt Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Telefon 089/695590 Fax 089/6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Grünordnung und Umweltbericht:

Karl Ecker, Landschaftsarchitekt
Bearbeitung: Bertram Boretzki
Lenbachplatz 16
81629 Schrobenhausen
E-Mail: karl.ecker@ecker-la.de

im Auftrag der Gemeinde Gachenbach

Inhalt

Teil 1: Städtebau

1.	Planungsvorgaben	3
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Lage im Raum, Standortwahl	3
1.4	Vorgaben des Flächennutzungsplans	5
1.5	Bestehende Bebauungspläne	5
1.6	Vorgaben der Regional- und Landesplanung	5
1.7	Verkehr / Infrastruktur	9
2.	Bebauung	10
2.1	Situation und Umgebungsbebauung	10
2.2	Städtebauliches Konzept	11
2.3	Art der Nutzung	12
2.4	Maß der Nutzung und Bauweise	12
2.5	Gestaltung	13
2.6	Einfügung in das Gelände	13
2.7	Grundstücke	13
2.8	Ortsbildprägender Gehölzbestand	14
3.	Verkehrerschließung	14
4.	Immissionsschutz	15
5.	Natur und Landschaft	15
6.	Sonstiges	16
6.1	Denkmalschutz	16
6.2	Ver- und Entsorgung der Grundstücke	18
6.3	Baugrund / -gutachten	22
6.4	Grundstücksverhältnisse und Neuordnung	22
7.	Flächenbilanz	23
8.	Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	24

Teil 2: Umweltbericht (gesonderter Teil; Büro Ecker, Schrobenhausen)

Begründung Bebauungsplan Wohngebiet „Naslangfeld“ gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1.0 Planungsvorgaben

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Gachenbach liegt etwa ca. 10 km südlich von Schrobenhausen am südwestlichen Rand der Region 10 und damit an der Grenze des Regierungsbezirks Oberbayern zum Regierungsbezirk Schwaben. Im Gemeindegebiet, das insgesamt ca. 3.025 ha groß ist, leben gegenwärtig rund 2.350 Einwohner (Stand Ende 2014). Die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Lage an der Bundesstraße B 300 begünstigt, die die Verdichtungsräume Ingolstadt und Augsburg verbindet. Zudem stellt die Bundesstraße, die mit Ortsumfahrungen und zusätzliche Überholstrecken sukzessive für das zunehmende Verkehrsaufkommen ausgebaut wurde und wird, die schnelle Anbindung an die Autobahnen A9 im Norden bzw. A8 im Süden sicher.

In der Gemeinde Gachenbach besteht eine dauerhafte, organische Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen, die die Gemeinde im Rahmen von Einheimischenmodellen und als Gesamtkonzept für die einzelnen Orte entwickelt. Die zukünftigen Bauflächen stehen damit nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auch tatsächlich den Bauwilligen zur Verfügung.

Im Gemeindegebiet sind praktisch keine Bauplätze mehr verfügbar, die nicht im Privateigentum sind. Um der anhaltenden Nachfrage nachzukommen und die Grundstückspreise in einem für Gachenbach verträglichen Rahmen zu halten, ist die Erschließung neuer Wohnbauflächen erforderlich. Die Erweiterung der Siedlungsfläche in Peutenhausen im nordwestlichen Anschluss ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt.

Der Umfang von etwa 2 ha Gesamtfläche sowie auch die Größe einzelner vorgeschlagener Baugrundstücke ergab sich aus der konkret geäußerten Nachfrage und den üblichen Grundstücksgrößen für freistehende Wohnhäuser im ländlichen Raum.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Naslangfeld“ wird im Regelverfahren zweistufig mit Umweltbericht aufgestellt. Nach § 8 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „zu entwickeln“, was im vorliegenden Fall bereits gegeben ist.

1.3 Lage im Raum und Standortwahl

Gemeindeteile sind Biberfarm, Birglbach, Etzlberg, Flammensbach, Habertshausen, Hardt, Labersdorf, Maria Beinberg, Osterham, Peutenhausen, Ried, Sattelberg, Schmaushof, Spitalmühle, Weilach, Weng und Westerham; es existieren folgende Gemarkungen: Gachenbach, Peutenhausen, Sattelberg, Weilach. Das bedeutendste Fließgewässer der Gemeinde ist das Flüsschen Weilach.

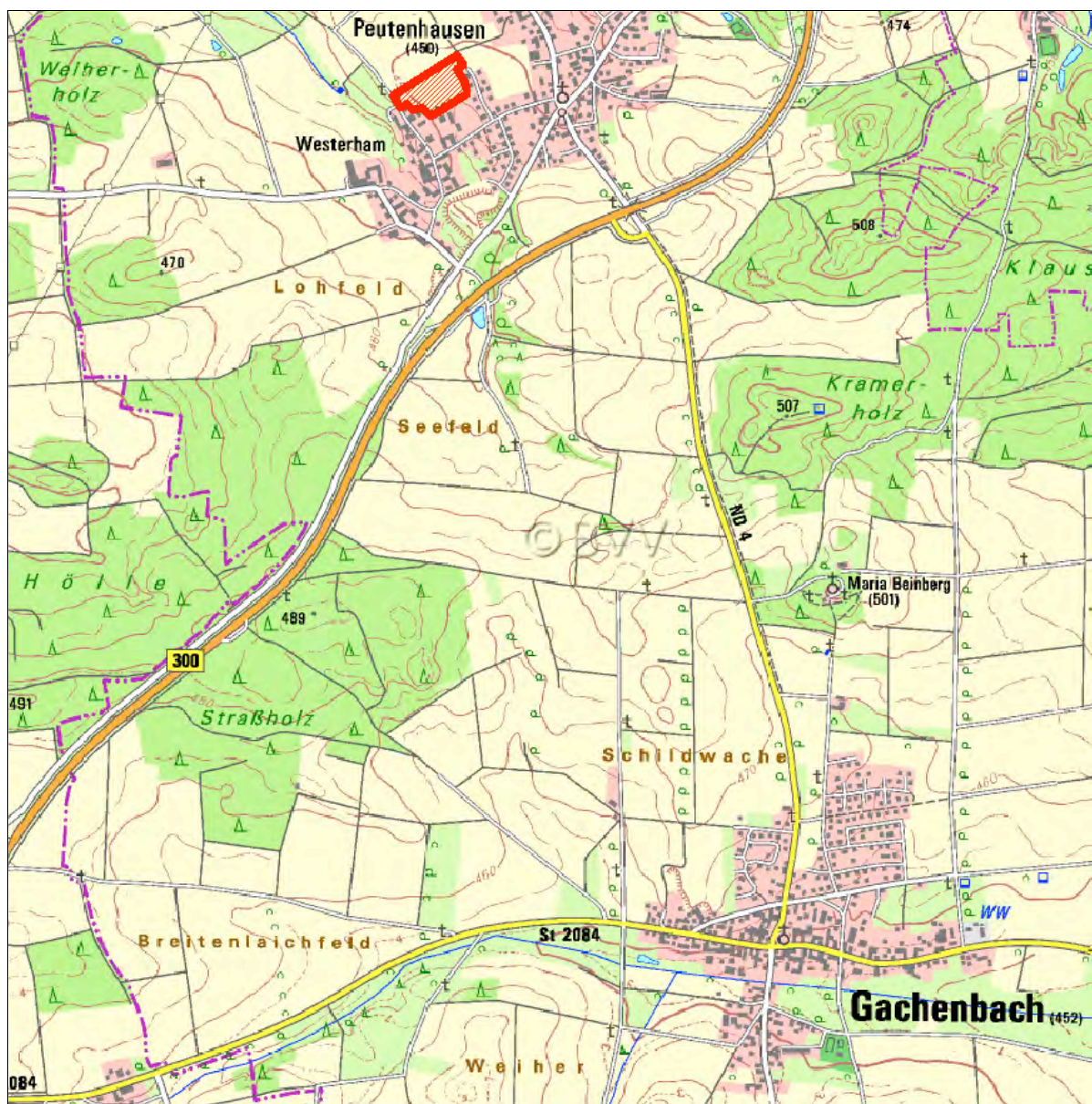
Standortwahl / Infrastruktur

Der Standort liegt verkehrlich günstig zwischen Nußbaumstrasse im Westen und Flurstraße im Osten, und gut angebunden an die Hauptstraße bzw. die leistungsfähige B 300.

Die Topographie fällt leicht nach Norden und liegt durchschnittlich bei ca. 450 m. Die Entfernung zum Ortskern fußläufig und zu den ÖPNV-Haltestellen ist kurz und beträgt weniger als 500 m /< 5 min.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird noch eine tachymetrische Vermessung des Geländes durchgeführt, ebenso wie ein Baugrundgutachten im Rahmen der tiefbautechnischen Planung.

Die Ausfahrt Peutenhausen liegt sehr günstig und zum Anschluss Dasing B 300 – Autobahn A 8 (München – Stuttgart) sind es ca. 20 km. Der Anschluss Langenbruck B 300 – Autobahn A 9 (München – Nürnberg) liegt in ca. 30 km Entfernung.



Übersichtslageplan Gachenbach - Peutenhausen

1.4 Vorgaben des Flächennutzungsplans

In der Gemeinde Gachenbach besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, in dem die geplante Baufläche bereits als Wohnbaufläche (WA) dargestellt ist. Nachdem nach § 8 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „zu entwickeln“ sind, ist das Entwicklungsgebot des BauGB beachtet.



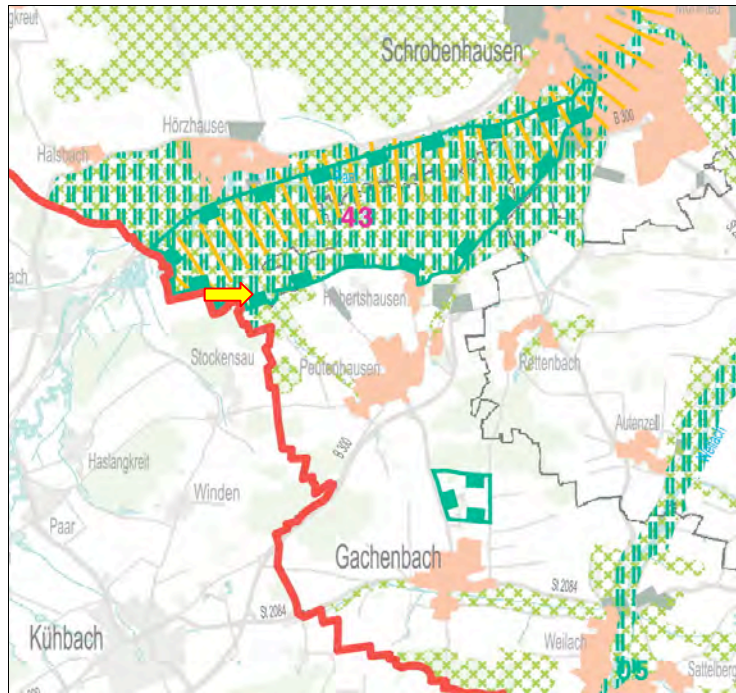
Ausschnitt FNP

1.5 Bestehende Bebauungspläne

Im Umfeld des aufzustellenden Bebauungsplanes bestehen keine Bebauungspläne.

1.6 Vorgaben der Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Gachenbach liegt in der Region 10, Ingolstadt, an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg - Ingolstadt. Schrobenhausen ist neben Pfaffenhofen a.d. Ilm, Neuburg a. d. Donau und Eichstätt eines der Mittelzentren um das Oberzentrum Ingolstadt. Das Paartal liegt in einiger Entfernung nordwestlich von Peutenhausen, ein kleiner Ausläufer des zeichnerisch dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes tangiert das geplante Wohngebiet westlich der Nussbaumstrasse auf dem dortigen Westhang. Durch die Freihaltung des Bereiches westlich der Nussbaumstrasse von (Wohn-) Bauflächen hat die Gemeinde diesen Sachverhalt bereits frühzeitig berücksichtigt.



Auszug Regionalplan Ingolstadt

Nach laufender Mitteilung der Höheren Landesplanungsbehörde in anderen Verfahren bestehen hierzu folgende Erfordernisse:

„RP 10 B I 8.2 (Z): In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonders Gewicht zu.

RP 10 B 1111.5: (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Die Fläche liegt z. T. am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 12 "Paartal". Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Hinweise:

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...) (LEP 1.3.1 (G). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (G)).“

Erfordernisse und Bewertung des Baulandbedarfes aus gemeindlicher Sicht:

Die Gemeinde Gachenbach hat hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf Grundlage der Initiative der Bayerischen Staatsminister des Innern und für Umwelt im Jahr 2010 im Rahmen eines Flächenmanagements die bebaubaren Flächen im Gemeindegebiet (Stand Ende 2010) erfasst und ausgewertet.

Im gesamten Gemeindegebiet waren zum 31.12.2010 insgesamt ca. 164 mögliche Bauflächen (Baulücken) vorhanden.

Von diesen bebaubaren Grundstücken waren damals neben den nachstehend angeführten gemeindlichen Baugrundstücken 23 private Grundstücke (im Ortsteil Gachenbach 4, im Ortsteil Peutenhausen 9, im Ortsteil Sattelberg 6 und im Ortsteil Weilach 4 Baugrundstücke) verfügbar.

Zum damaligen Zeitpunkt verfügte die Gemeinde noch über 17 gemeindliche Bauparzellen:

- OT Gachenbach (BP „Gachenbach-Nord“) 4 Bauparzellen,
- OT Peutenhausen (BP „Am Weiherberg“) 3 Bauparzellen,
- OT Sattelberg (BP „Am Kleinfeld“) 9 Bauparzellen,
- OT Weilach (BP „Im Heiratswinkel“) 1 Bauparzelle.

Zum jetzigen Zeitpunkt verfügt die Gemeinde Gachenbach im gesamten Gemeindegebiet lediglich noch über 3 gemeindliche Bauparzellen im Ortsteil Sattelberg (BP „Am Kleinfeld“). Von den im Jahre 2010 ermittelten, verfügbaren 23 privaten Grundstücken wurden zwischenzeitlich 3 Grundstücke bebaut (in den OT Gachenbach, Peutenhausen und Sattelberg jeweils ein Grundstück).

Ob die restlichen, im Jahre 2010 zur Verfügung stehenden Baugrundstücke weiterhin noch zum Verkauf angeboten werden, müsste ggf. noch überprüft werden.

Aufgrund des derzeitigen Mangels an Baugrundstücken bzw. des in der Region 10 sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Wohnraumes ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer verringert hat bzw. nicht mehr vorhanden ist.

Zudem ist auch davon auszugehen, dass diese Grundstücke aufgrund der explosionsartigen Verteuerung der Grundstücke für die einheimische, vor allem junge bauwillige Bevölkerung nur zu unerschwinglichen Kaufpreisen erworben werden könnten.

Der Bedarf für die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Gachenbach ist somit gegeben. Durch das vorliegend geplante Baugebiet „Naslangfeld“ soll in Peutenhausen für einen längeren Zeitraum der Bedarf an Baugrundstücken, insbesondere für die einheimische Bevölkerung gedeckt werden. Das geplante Baugebiet umfasst 19 Bauparzellen. Für die gemeindlichen 19 Baugrundstücke liegen bereits für 11 Bauparzellen verbindliche Reservierungen und für 6 Grundstücke schriftliche Anfragen vor.

Die Ausweisung des Baugebietes wurde von der Gemeinde in die Wege geleitet, um die nachweisbare umfangreiche Nachfrage seitens der einheimischen jungen Bevölkerung nach verfügbarem Bauland zu decken und vor allem um eine Abwanderung dieser Bevölkerungsschicht zu verhindern bzw. einer solchen entgegen zu wirken. Die Ausweisung des Baugebietes soll auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen (Kindergarten, Schule usw.) beitragen.

Die im LEP 3.2 (Z) angesprochene Nutzung vorhandener Potentiale der Innenentwicklung sind in der Gemeinde Gachenbach, u. a. auch aufgrund der gegebenen ländlichen Verhältnisse nicht in einem überplanbaren Umfang möglich (fehlende Überplanungsbereitschaft der Grund- und Hauseigentümer).

Die Gemeinde hat auch wegen fehlender Verkaufsbereitschaft leider keine Möglichkeiten, ggf. leer stehende Bausubstanz zu nutzen bzw. in ihre Planungen einzubeziehen.

Bei Planung früherer Baugebiete hatte die Gemeinde aufgrund der damals gewählten und auch im Rahmen des Grunderwerbs lediglich zur Verfügung stehenden Grundstückmodell nur Zugriff auf eine geringe Anzahl an Baugrundstücken für ihr Baulandmodell, was zu einer gewissen auf dem Land durchaus üblichen generationsbezogenen Vorhaltung von leeren Baugrundstücken führte. Dies war und ist städtebaulich unbefriedigend.

Als Ergebnis wird im derzeit geplanten Baugebiet „Naslangfeld“ ein Baulandmodell angewandt, das im Ergebnis in Verbindung mit den Grundstücksverträgen und dem dort rechtlich verbindlich geregelten Baugebot zu einer deutlichen Mobilisierung und Bebauung der neu entstehenden Baugrundstücke führen wird. Leerstände wie bei früheren Baugebietsausweisungen sind daher nicht zu befürchten. Beim neuen Baulandmodell wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen; auch die Erschließung wird damit wirtschaftlicher.

Seitens der Gemeinde ist darüber hinaus vorgesehen, in den entsprechenden notariellen Kaufverträgen ein Baugebot („*Bauzwang*“) aufzunehmen. Wie bereits in der Vergangenheit von der Gemeinde praktiziert, wird den Bauwerbern ein Bauzwang von 5 Jahren auferlegt werden; hierzu wird der Gemeinderat jedoch zu gegebener Zeit endgültig Beschluss fassen.

Demographische Entwicklung der Gemeinde Gachenbach

Die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Gachenbach sind in den letzten zehn Jahren vom Jahr 2005 bis zum Jahr 2015 von 2.328 auf 2.398 Einwohner jährlich kontinuierlich gestiegen. Der Anteil der Bevölkerung teilt sich zum 01.01.2015 wie folgt auf:

- bis 20 Jahre: 507 Einwohner,
- 21 bis 30 Jahre: 289 Einwohner,
- 31 bis 40 Jahre: 167 Einwohner
- 41 bis 50 Jahre: 360 Einwohner,
- über 50 Jahre: 930 Einwohner.

Aufgrund der vorstehenden Zahlen ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren kein Rückgang hinsichtlich eines notwendigen Wohnraumes zu erwarten ist, da sich der Anteil der jugendlichen Bevölkerung bis 30 Jahren auf 796 Personen (= ein Drittel der Gesamtbevölkerung) beläuft.

Zudem ist bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnbedarfs auch eine zu erwartende Zuwanderung (u. a. durch Asylsuchende) zu berücksichtigen.

1.7 Verkehr / Infrastruktur

1.7.1 Straßenverkehr

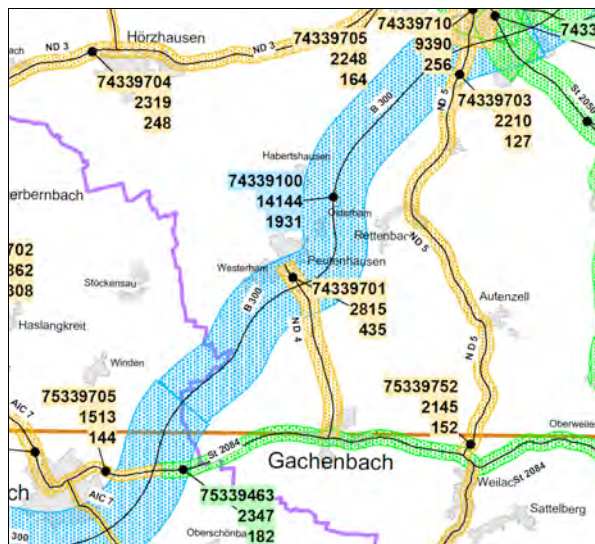
Im Gemeindegebiet verlaufen mehrere Straßen unterschiedlicher Kategorien.

Bundesstraßen

Die Bundesstraße B 300 Augsburg – Ingolstadt verläuft östlich in Süd-Nord-Richtung. Sie umfährt Peutenhausen im Osten. Für die B 300 wurden für das Jahr 2010 Belastungen von 14.144 Kfz/24 h nördlich von Peutenhausen/ Habertshausen gezählt, davon 1.931 Schwerlastverkehr.

1.7.2 Radwege und ÖPNV

Außer der B 300 können die wenig belasteten GV-Straßen für den Radverkehr gut benutzt werden. In Peutenhausen selbst bestehen Bushaltestellen im Ortskern. Ein besonderes Anliegen des Bebauungsplans muss es für die Gemeinde Gachenbach deshalb auch sein, eine Durchgängigkeit des Wohngebietes zum Ortskern nach Süden bzw. Osten zu schaffen.



Verkehrsmengenkarte 2010, SBA Augsburg (v. Mai 2012)



Luftbild mit Bestand Nußbaumstraße im Westen – Flurstraße im Osten (im Süden teilweise ortsbildprägende Baumkulisse außerhalb Geltungsbereich)

2.0 Bebauung

2.1 Situation und Umgebungsbebauung



Flurstraße von Norden



Nußbaumstraße von Norden (rechts: leichter Westhang;
im Regionalplan teilweise als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt

zugelassen, entsprechend dem Zeitgeschmack sowohl mit Satteldach, wie auch mit Walm- und Zeltdach.

2.3 Art der Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, um die Wohnruhe nicht unnötig zu stören. Die in Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen können ersatzweise im Dorfkern von Peutenhausen und Gachenbach untergebracht werden, sofern hierfür überhaupt ein Bedarf besteht.

2.4 Maß der Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl zwischen alternativ GRZ 0,25 - 0,30;
- die Geschossflächenzahl wird mit 0,50 festgelegt;
- die Wandhöhe wird wahlweise zugelassen entweder mit 6,25 m als Stockhäuser mit flacher Dachneigung in Form von Sattel-, Walm- und Zeltdächern, oder mit 4,0 m wie im östlich angrenzenden Wohngebiet mit steiler Dachneigung der typischen Hauslandschaft entsprechend. Bei beiden Gebäudetypen können sich zweigeschossige Gebäude ergeben, wobei bei den Wohnhäusern mit 4 m Wandhöhe das 2. Vollgeschoss dann im Dachraum liegen wird;
- die einheitliche Firsthöhe von 9,0 m für beide Gebäudetypen;
- die Baugrenzen werden zusammenhängend festgelegt, um den Bauwerbern möglichst Flexibilität bei der Gebäudeplanung zu geben und unnötige Bebauungsplanänderungen zu vermeiden;
- um Spekulationen zu vermeiden und die Nachbarn nicht zu benachteiligen, wird die Mindestgrundstücksgröße bei Baugrundstücken mit 650 m² festgelegt.

Es sind durchgehende Baugrenzen festgesetzt; dies erlaubt auch mehr Flexibilität bei der Aufteilung der Grundstücke.

Innerhalb der Baugrenzen können alle (Haupt-) Gebäude unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze (= Grundstücksseite, die bei Teilung der Grundstücke entsteht) herangebaut werden (Art. 6 Abs. 4 BayBO).

Garagen und Nebenräume müssen zu Grundstücksgrenzen immer 1,50 m Abstand einhalten, um wegen des ansteigenden Geländes unschöne Absätze benachbarter Garagen und Stellplatzzufahrten von vorneherein zu vermeiden.

Es wird wegen der zusammenhängenden Bauräume die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

2.5 Gestaltung

Bei der Gestaltung der Wohngebäude wird mit Abstrichen (Sattel-, Walm-, und Zeltdächer, größere Wandhöhe der Stockhäuser) auf die in der Gemeinde Gachenbach gängigen Festsetzungen in den bereits bestehenden Bebauungsplänen zurückgegriffen. Um die Vergrößerung der Wandhöhe im Vergleich zu den benachbarten teilweise eingeschossigen Wandhöhen etwas zu kompensieren, wird für die höheren Gebäude eine flachere Dachneigung festgelegt.

2.6 Einfügung in das Gelände

Die Höhen der Erschließungsstraße liegen zwischen 449 und ca. 454 m ü. NN. Die Erschließungsstraße wird nur sehr geringe Steigungen aufweisen. Das Gelände selbst differiert insgesamt um ca. 5 m, was aber bei der großen Längsausdehnung in Ost-Westrichtung von ca. 235 m und der Nord-Süd Ausdehnung von ca. 115 m keine größeren Probleme bei der Erschließung und Bebauung bereitet.

Es ist eine Bebauung mit 19 Wohngebäuden vorgesehen.

Zur landschaftstypischen Gebäudegestaltung sind festgesetzt:

- mittelsteile Ziegeldächer bei EG + DG
- flachere Walm- und Zeltdächern/ Satteldächer bei zweigeschossigen Gebäuden
- Außenwände hell verputzt
- rechteckiger Gebäudegrundriss

Die Einfügung in das hängige Gelände erfordert besondere Sensibilität bei der Gebäudeplanung, insbesondere an den beiden Ortsrandecken und nach Norden zum Ortsrand.

2.7 Grundstücke und Zufahrten

Die deutlich geschwungene Straßenerschließung erschließt in einem Zug alle Baugrundstücke. Der Spielplatz gliedert das Wohngebiet mittig und ermöglicht nach Süden z.B. eine Fußweganbindung zur Westerhamer Straße und zum Ortskern.

Den aktuellen Wünschen von Interessenten folgend, sind als Vorschlag die Bauplätze mit Größen von ca. 700 bis 2.000 m² dargestellt. Die durchgehenden Baugrenzen erlauben flexible Grundstücksgößen und bei Bedarf auch andere Grundstücksteilungen mit dem Ziel eines flächensparenden, kostengünstigen Bauens. Sie können auch nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes noch geändert werden.

Die Gebäudezufahrten mit Überfahrt der öffentlichen Verkehrsgrünflächen sind im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Dies ist bei der tiefbautechnischen Planung und bei der Gestaltung der Randstreifen und der Bepflanzung rechtzeitig zu berücksichtigen.

2.8 Ortsbildprägender Gehölzbestand am Südrand

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen selbst sind ohne Gehölzbestand. Im Süden außerhalb des geplanten Wohngebietes schließt ein großflächiges Privatgrundstück mit Wirtschafts- und Wohngebäuden an. Im Übergangsbereich außerhalb des Geltungsbereiches stehen markante großkronige heimische Laubbäume, die das neue Wohngebiet und die bestehende Altortbebauung angenehm und raumwirksam gliedern.

Wird ein Abstand von einer Baumlänge (20 - 30 m) unterschritten, ist ggf. eine dinglich gesicherte Haftausschlusserklärung zugunsten der jeweils angrenzenden südlichen Grundstücke sinnvoll.

Für mögliche Schäden im Wohngebiet infolge durch Windwurf, Schneebruch u.ä. wäre von den Bauwerbern daher eine Erklärung zur Gewährung eines Haftungsausschlusses gegenüber den Besitzern der angrenzenden Böschungs- und Gehölzflächen zweckmäßig (ggf. Aufnahme im Kauf-/ Notarvertrag).

3. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird mit einer geschwungenen Schleife zwischen Nussbaumstrasse und Flurstraße erschlossen; zusätzlich durch einen kurzen mittigen Stich. Der nach Süden geschwungene, begrünte Straße ermöglicht die Anfahrbarkeit aller Grundstücke und schafft langfristig die Option, entweder eine Erschließung mit Anbindung an die Westerhamer Straße zu schaffen, oder aber zumindest eine sinnvollen Geh- und Radweg nach Süden und zum Ortskern.

Städtebauliches Ziel der Straßenführung ist hier die Verkehrsberuhigung im Sinne einer Mischfläche ohne teure Gehwege, dafür Randgrün mit Versickerungsflächen für das Oberflächenwasser, und vor allem die ungefährdete Nutzung des Straßenraumes für Groß und Klein. Durchgangsverkehr kann aufgrund des Netzzusammenhanges ausgeschlossen werden.

Die Straßenräume sollen möglichst einfach als schmale Asphaltstraße mit ca. 4,50 – 4,75 m bzw. ca. 3 m breite Stichstraße, und mit beidseitigen, unterschiedlich breiten extensiven Schotterrasenflächen angelegt werden. Außer den Grundstückszufahrten sollte auf weitere Befestigungen in Beton oder Naturstein verzichtet werden, um einen möglichst großzügigen, einheitlichen Straßenraum zu erreichen.

Wünschenswert wäre ein Verzicht auf die Einfriedungen und ökologisch wertvolle Grünsäume entlang der ERschließungsstraßen. Die Folge sind großzügige Straßenräume, die letztlich allen Bewohnern zugute kommen und sich angenehm von den üblichen kleinkarierten Abzirkelungen vorstädtischer Wohngebiete unterscheiden. Diese ländliche Lösung erfordert aber von den Bauwilligen einen Verzicht und Disziplin mit dem Vorteil von Großzügigkeit im Wohngebiet.

4. Immissionsschutz i.S. des § 50 BImSchG und Geruchsimmissionen

Der erforderliche Immissionsschutz wird im Sinne des § 50 BImSchG durch die günstige Anordnung des Wohngebietes abseits von störenden Nutzungen und lauten Verkehrsstraßen erreicht. Störende landwirtschaftliche Betriebe oder Nutzungen sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe darf nicht eingeschränkt werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist in seiner Stellungnahme vom 02.04.2015 auf folgenden Sachverhalt hin:

„Nordöstlich des geplanten Wohngebietes befinden sich die drei landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe Knöferl, Leitner sowie Zandtner in der Hörzhausener Straße. Alle 3 Betriebe betreiben intensive Rinderhaltungen (Milchvieh) sowie speziell beim Betrieb Zandtner noch eine Biogasanlage. Alle 3 Betriebe haben einen Hofnachfolger und werden sich weiter entwickeln.

Die Fahrsiloplanlagen aller drei Betriebe sind nach Westen, Richtung geplantem Baugebiet, gerichtet. Der Betrieb Knöferl hat derzeit einen Stallneubau, nicht an der Hofstelle, sondern am Ortsende Richtung Hörzhausen genehmigt; seine betriebliche Entwicklung im Bereich der Rinderhaltung wird voraussichtlich nicht an der Hofstelle weitergeführt.

Wie die betriebliche Entwicklung beim Betrieb Leitner sowie beim Betrieb Zandtner weiter geht ist derzeit nicht absehbar. Sollte die Entwicklung an der Hofstelle dieser beiden Betriebe geschehen wird sie Richtung Westen geschehen (zum geplanten Baugebiet).“

Die Untere Immissionsschutzbehörde und der Bayer. Bauernverband haben betreffend der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Außerdem können die übergeordneten Räumlichkeiten (Wohn- und Schlafzimmer) Hauptwohnseiten dieser Parzellen recht günstig auf die schöne Süd- bzw. Westseite orientiert werden und nicht nach Osten in Richtung Landwirtschaft.

Eine in der Stellungnahme angedeutete mögliche Einschränkung der angesprochenen landwirtschaftlichen Betriebe, deren Entwicklung zudem zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht als absehbar dargelegt wird, dürfte durch die Ausweisung des Baugebietes nicht gegeben sein, da sich der Geltungsbereich des Baugebietes gegenüber der bereits vorhandenen Wohnbebauung auf Grundstücke Fl.Nrn. 317/1 und 337/3 nur unwesentlich an die angesprochenen landwirtschaftlichen Betriebe annähert.

5. Natur und Landschaft

Das Gelände stellt einen Nordhang dar, der von etwa 450 auf knapp 455 m üNN ansteigt. Er wird bisher landwirtschaftlich als Acker intensiv genutzt.

Am Südrand außerhalb des Planungsgebietes stockt ein das Orts- und Landschaftsbild bestimmender Gehölzbestand. Er setzt sich überwiegend aus Birken und Eichen zusammen. Daneben sind auch Esche, Weide, Linde und Vogelkirsche in einzelnen Exemplaren vertreten. Eine Strauchschicht ist nur stellenweise ausgeprägt. Der Baumbestand sollte als Gehölzgruppe insgesamt erhalten bleiben.

Innerhalb des Baugebietes wird entlang der von der Erschließungsstraße nach Osten und mittig auch nach Süden eine Grünverbindung ausgebildet.

Die baumüberstandenen öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen sollen nicht nur die Durchgrünung des Gebietes sichern, sondern auch anfallende Straßenwässer aufnehmen.

Die Pflanzenauswahl im öffentlichen Grün orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation; nur entlang der Erschließungsstraßen werden angepasst an die Platzverhältnisse eher kleinkronige Bäume vorgesehen, die insbesondere durch ihre Blüte für ein ansprechendes Ortsbild sorgen. Da ein wesentlicher Teil der Ein- und Durchgrünung des Baugebietes über das private Grün erfolgt, wird auch hierfür die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume sowie die Pflanzenauswahl festgelegt. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die Ausbildung des Ortsrandes am Nordrand des Wohngebiets zu richten. Die Satzung sieht hierfür die abschnittsweise Pflanzung von Hecken mit eingestreuten Bäumen vor.

Der notwendige Ausgleich des durch die Bebauung entstehenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgt durch eine externe Ausgleichsfläche (siehe Umweltbericht und Bebauungsplanzeichnung, Ziff. F....). In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kann hierzu die Fläche auf der Fl.Nr. 297, Gmkg. Sattelberg, nachgewiesen werden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem festgesetzten Ausgleichsgrundstück werden mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten ausgeführt.

Im Übrigen wird hier auf den Teil 2 Begründung/ „Umweltbericht“ verwiesen.

6.0 Sonstiges

6.1 Denkmalschutz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler im Umgriff eingetragen, ebenfalls nicht im Denkmal viewer.

Vorsorglich wird aber darauf hingewiesen, dass trotzdem bei Bodeneingriffen im Planungsgebiet damit gerechnet werden muss, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 6, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/81570, Fax 08271/815750) mitgeteilt werden.

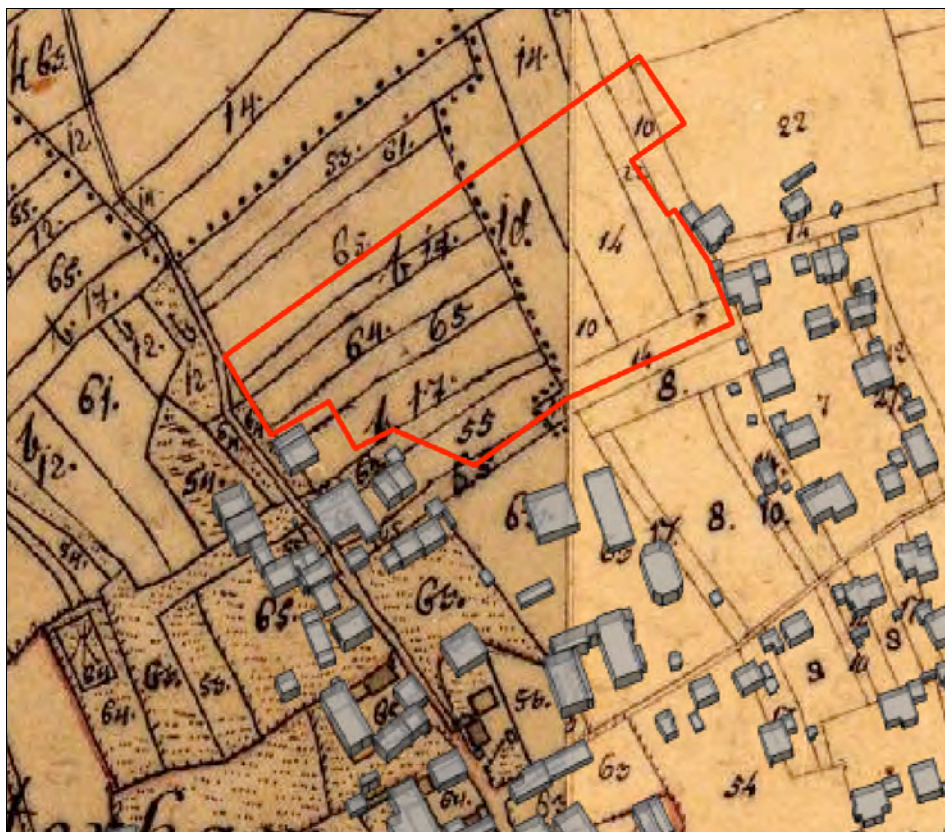
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Bodendenkmäler:

DschG Art. 8.1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer oder 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 an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

DschG Art. 8.2: 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.



Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

6.2 Ver- und Entsorgung der Grundstücke

6.2.1 Wasserversorgung

Das geplante Wohngebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberggruppe versorgt. Die aktuelle Genehmigung vom 16.11.2011 ist befristet bis 31.12.2016 und auf eine Entnahme von 310.000 m³/a für die Brunnen 1 und 2 Gachenbach begrenzt. Diese maximale Entnahmemenge wird seit 2012 überschritten. Derzeit findet eine Überrechnung des Schutzgebietes statt, welches an die Bedarfsprognosen angepasst werden soll. Bis zur Anpassung des Schutzgebietes an den zukünftigen Bedarf ist eine gesicherte Wasserversorgung des neuen Wohngebiets mit 19 Wohneinheiten (entspricht einem Mehrbedarf von ca. 2.500 m³/a) aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gegeben. Die im o. g. Bescheid gestellten Auflagen sind einzuhalten.

Der Hinweis, dass die Entnahmemenge seit 2011 überschritten wurde, ist nach der Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Beinberggruppe jedoch unzutreffend. Die Ursachen liegen demnach in einem sehr hohen Messfehler. Auf die entsprechende Stellungnahme des Zweckverbandes vom 28.07.2014 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnenfeld II“, die dem Wasserwirtschaftsamt übersandt wurde, wird verwiesen.

Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserbehandlung

Der Gemeindeteil Peutenhausen wird im Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen vollbiologischen Kläranlage zugeführt.

Die Kläranlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist hydraulisch noch aufnahmefähig. Ein leistungsfähiger Vorfluter ist vorhanden.

Ein Entwässerungskonzept für das neue Baugebiet wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens schrittweise bis zum Satzungsbeschluss erarbeitet.

Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

6.2.3 Oberflächenwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert werden.

Zwischen Baugrenze und öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Ortsrandeingrünung / Maßnahmenflächen ist ein 5 m Streifen eingeplant, der auch als Versickerungsfläche dienen kann.

In der privaten Eingrünungszone nördlich am Ortsrand und südlich im Geltungsbereich sind Versickerungsflächen für die Aufnahme, Rückhaltung und teilweiser Versickerung des Niederschlagswassers möglich.

Es gilt das Versickerungsgebot, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein entsprechender Grundwasserflurabstand gegeben ist.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen (Sickerschacht) Versickerung kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt wird, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/ Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 ebenfalls möglichst über belebte Bodenzonen (z. B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENÖG) dazu, wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser über belastete Bodenflächen darf nicht erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

Auf die Möglichkeit zur Nutzung des Niederschlagswassers und die damit verbundene Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 20001) wird ausdrücklich hingewiesen.

Das Staatliche Gesundheitsamt weist auf die Möglichkeit zur Nutzung des Niederschlagswassers und die damit verbundene Anzeigepflicht gemäß § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 20001) ausdrücklich hin.

Allgemeine fachliche Hinweise zur Oberflächenwasserversickerung:

Grundsätzlich ist die Versickerungsmöglichkeit bei jedem Einzelvorhaben zu prüfen. Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird daher dringend empfohlen, Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser versickert werden kann.

Zusätzlich sollten genügend große Regenrückhalteeinrichtungen geschaffen werden. Hierzu sind vom Ing.Büro Mayr, Aichach mehrere Regenrückhaltebecken nördlich des bestehenden

Waldes und südlich am Geltungsbereichsrand eingeplant. Auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung, usw. wird hingewiesen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu wurden Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern (Schotterrasen) versickert werden.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

*Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort **versickert** werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).*

Die für die Versickerung notwendigen Flächen sind im Bebauungsplan am Nordrand im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen dargestellt. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

Grund-/ Schichtwasserableitung

Hausdränagen dürfen am Abwasserkanal nicht angeschlossen werden.

6.2.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Bayernwerke AG durchgeführt. Zuständig ist die Regionaldirektion Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen/Ilm. Die Versorgung mit elektrischem Strom wird über ggf. neu zu errichtende Trafostationen durchgeführt. Das Baugebiet soll verkabelt werden.

Die Einbindung der Trafostationen in das Mittelspannungsnetz der Bayernwerke AG erfolgt über neu zu verlegende 20-kV-Kabel. Die Trassenfestlegung ergibt sich erst im Rahmen der Projektierung im Zuge der Baugebieterschließung.

Die Bayernwerke AG geben zur Sicherstellung der Stromversorgung im Baugebiet die nachstehenden Hinweise: Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Das Netz ist so ausgelegt, dass außer den üblichen Haushaltseinrichtungen auch Elektroheizungen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können.

Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen oder in Aufputz-Hausanschlusskästen im Keller, an der der Straßenseite zugewandten Hauswand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheit. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf Privatgrund gesetzt.

6.2.5 Wertstoffe/Müll

Die Abfallentsorgung des Bio- und Restmülls ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sichergestellt. Für die Erfassung von Abfällen zur Verwertung steht für die Bürger ein Wertstoffhof zur Verfügung.

Aus abfallrechtlicher Sicht sind die Erschließungsstraßen so geplant, dass die Abfallbeseitigung ordnungsgemäß durchgeführt werden kann. Dies bedeutet, dass je nach Straßenart und Wendesituationen Mindestanforderungen berücksichtigt werden.

6.2.6 Erneuerbare Energien

Den Belangen des Klimaschutzes wird durch die Möglichkeit von Solar- und Fotovoltaikanlagen, die auf den südgeneigten Sattel-, Walm und Zeltdächern möglich sind, Rechnung getragen. Die Förderung regenerativer Energiequellen und der Energieeffizienzsteigerung ist durch die Möglichkeit der Südorientierung der Gebäude und deren weiten Abstände optimiert bezüglich Nutzung solarer Energie und Vermeidung von Verschattung.

6.2.7 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird nach den einschlägigen Planungsrichtlinien sichergestellt.

6.2.8 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

6.2.9 Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Im Umgriff des Planungsbereiches sind nach derzeitiger Aktenlage des WWA Ingolstadt und nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge von Baumaßnahmen in den betroffenen Bereichen Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen aufgedeckt werden. Sollte sich dies bestätigen, sind das Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt umgehend zu informieren. Für die weitere Vorgehensweise sind dann die folgenden Punkte zu beachten:

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch einen fach- und sachkundigen Sachverständigen (Bereich Bodenschutz) in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt festzulegen, die notwendigen Untersuchungen durchzuführen, die fachgerechte Ausführung zu überwachen sowie die gewerteten Ergebnisse in einem Bericht zusammen zu fassen, der dem Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zeitnah und unaufgefordert vorzulegen ist.

Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist nicht zulässig. Kontaminierte Auffüllungen im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z 0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbehebungen zu belegen. Der Parameterumfang ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Vorfeld abzustimmen.

Als Auffüllmaterial darf nur schadstofffreies Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden.

Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15. Juni 2005 zwingend zu beachten.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Gemeinde Gachenbach liegen keine gesicherten Erkenntnisse über den Grundwasserstand vor. Der Grundwasserflurabstand ist erfahrungsgemäß nicht allzu hoch. Die Versickerungsfähigkeit ist mit Einschränkungen möglich, wobei im Rahmen dieses Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens noch ein Bodengutachten erstellt wird.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Erkundigung des Baugrundes obliegt dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtwasser sichern muss.

6.2.10 Telekommunikationsleitungen / Telekom

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs im und außerhalb des Gebietes wird durch die Telekom geprüft. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, werden die Einzelmaßnahmen im Rahmen von Spartengesprächen miteinander abgestimmt. Die Verlegung von Telekommunikationslinien erfolgt aus Gründen des Ortsbildes unterirdisch; dies gilt auch für alle anderen Leitungsführungen.

6.3 Baugrund / -gutachten

Ein Baugrundgutachten liegt derzeit noch nicht vor. Es sind aber keine Hinderungsgründe für eine bauliche Nutzung bekannt.

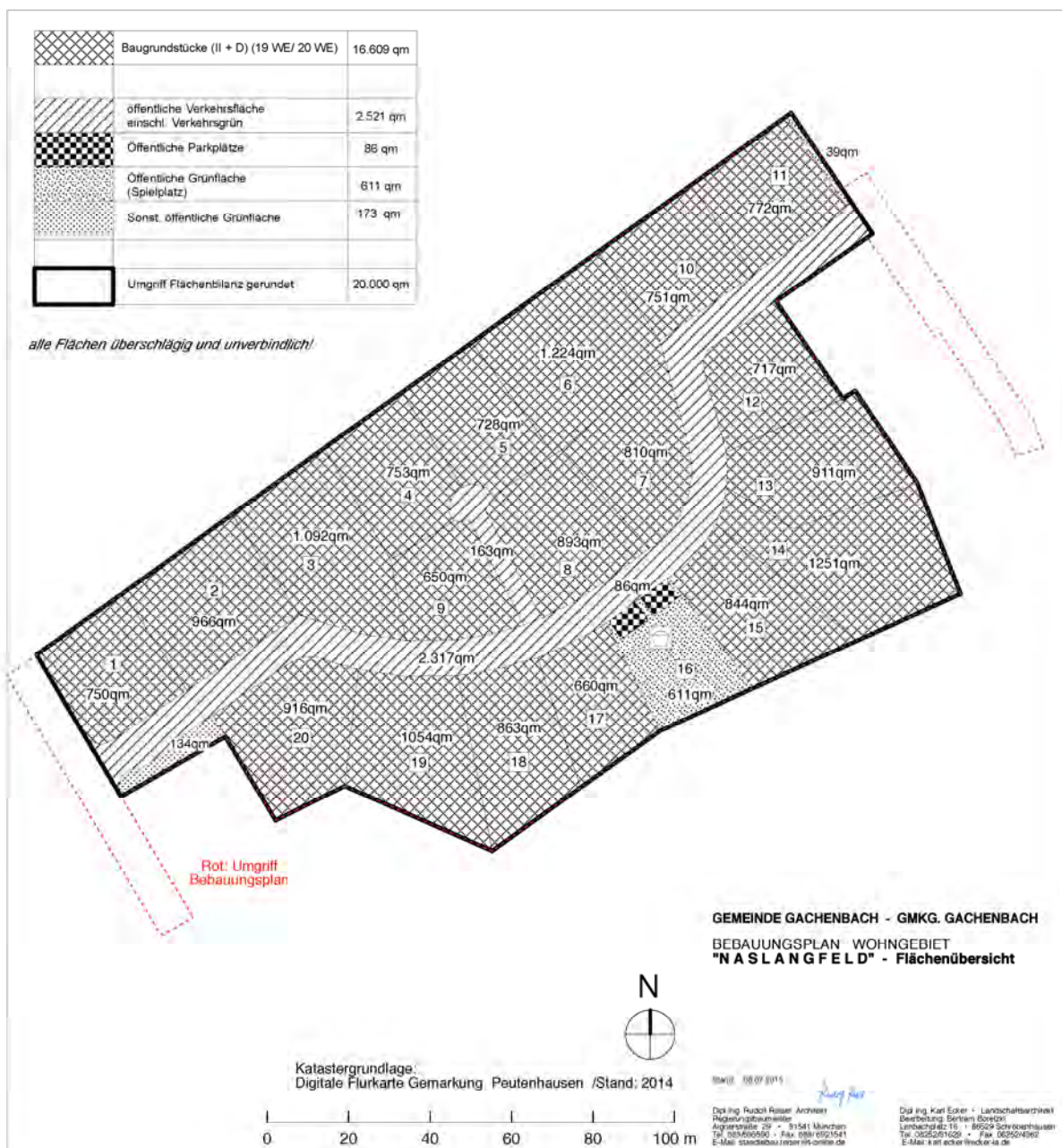
6.4 Grundstücksverhältnisse und Neuordnung

Für eine Wohnbebauung müssen zweckmäßige Baugrundstücke durch Neuparzellierung geschaffen werden. Straßennamen und Hausnummern im geplanten Wohngebiet werden dem Vermessungsamt so bald wie möglich mitgeteilt. Das mit der Erschließungsplanung befasst Ing.Büro ist beauftragt, die Koordinaten der geplanten Flurstücke so frühzeitig wie möglich zu übermitteln.

7.0 Flächenbilanz

1.	Gesamtfläche im Geltungsbereich (ohne Sichtdreiecke)	20.000 m ²	(100 %)
	davon		
2.	Baugrundstücke (19 Parzellen)	16.609 m ²	(83,1 %)
3.	Straßenflächen	2.521 m ²	(12,5 %)
	einschließlich Verkehrsgrün		
	sonstige Grünflächen	173 m ²	(0,9 %)
	Parkplätze	86 m ²	(0,4 %)
4.	Spielplatz öffentlich/ alt. Bauparzelle	611 m ²	(3,1%)

Hinweis: Alle Flächen überschlägig und unverbindlich!



8.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

8.1 Überschlägige Ermittlung des Erschließungsaufwandes nach §§ 127 und 128 BauGB (Januar 2015; ohne Grunderwerb)

Verkehrsflächen, Straßen (Aufteilung Straßenraum: ca. 60 : 40) 1.500 qm a Ø 100.- €* (einschl. Straßenentwässerung)	150.000.- €
Beleuchtung 6 Leuchten a 1.500.- €	9.000.- €
Summe	202.520.- €

8.2 Kosten Grünordnung

Großbäume / Kleinkronige Bäume/ Obstbäume pflanzen ca. 30 Stück x 350,- €	10.500.- €
Herstellen straßenbegleitender (Schottergrün) Streifen entlang der Straße ca. 950 m ² x 40.- €/lfd.m	38.000.- €
Summe	48.200.- €

8.3 Sonstige Erschließungskosten (nach KAG)

Abwasserkanal - 350 lfd. m a 300.- €	105.000.- €
Wasserversorgung - 350 lfd. m a 150.- €	52.500.- €
Summe	157.500.- €*

Summe 8.1., 8.2 und 8.3. überschlägig	408.220.- €
+ 10 % Baunebenkosten	40.822.- €
Summe netto	449.042.- €
+ 19% Mehrwertsteuer (derzeit)	85.318.- €
Summe brutto	534.360.- €
Summe gerundet	535.000.- €

* Kosten ohne externe Ausgleichsflächen und ggf. Regenrückhaltebecken

Kontrolle: $20.000 \text{ m}^2 \times \text{Ø } 30.- \text{ €/m}^2 = 600.000.- \text{ €}$

Ø pro Parzelle $520.000.- \text{ €} : 19 \text{ Parzellen} = 27.500.- \text{ €}$

Teil B Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) (gesonderter Teil)