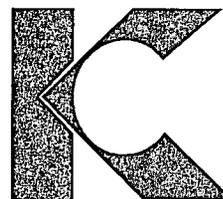


**KLING
CONSULT**



**Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach
DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

**Tel. (0 82 82) 9 94-0
Fax: (0 82 82) 99 4-4 09
E-Mail: KC@klingconsult.de**

BEBAUUNGSPLAN

„GSCHLACHT“

GEMEINDE DEISENHAUSEN

PROJEKT-NR. 01/5789/05

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gschlacht" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 29. Juli 1999 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom 30. August 1999 bis 1. Oktober 1999 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach statt.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18. August 1999 bis 1. Oktober 1999 Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 18. November 1999 beschloß der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluß).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 6. Dezember 1999 bis 7. Januar 2000 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach aus.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 3. Dezember 1999 bis 7. Januar 2000 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluß

Der Gemeinderat der Gemeinde Deisenhausen hat am 24. Januar 2000 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Deisenhausen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Deisenhausen besitzt mit Bekanntmachung vom 9. Februar 1990 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, damit der Bebauungsplan dann in vollem Umfang den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht. Der Flächennutzungsänderungsplan stellt Wohnbaufläche und am nördlichen, östlichen und südlichen Rand der Baugebietsfläche eine Ortsrandeingußung dar.



Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet verbindlich fest. Darüber hinaus setzt er entsprechend der Darstellung des neuen Flächennutzungsplanes an den äußeren Rändern der Siedlungsfläche Streifen für Ortsrandeingrünung verbindlich fest. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

2.2 **Bebauungsplan**

2.2.1 **Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Deisenhausen, insbesondere nach Einzelhäusern, zu befriedigen.

Der Bebauungsplan regelt durch entsprechende Festsetzungen und Empfehlungen die bauliche, gestalterische, verkehrliche und infrastrukturelle Integration des neu zu bebauenden Bereiches in den bestehenden Ortsteil.

Da das Baugebiet in einem leicht hängigen Gelände und am Ortsrand liegt, ist der Bebauungsplan auch erforderlich, um die zukünftige Bebauung landschaftsgerecht in die Umgebung einzufügen.

Durch das Baugebiet entsteht ein neuer exponierter Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft; die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung im parallel in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsänderungsplan und ihre Konkretisierung im vorliegenden Bebauungsplan sind deshalb auch aus Sicht der Landesentwicklungs- und Regionalplanung wichtig. Damit wird auch den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern B II 1.5 und des verbindlichen Regionalplans der Region Donau-Iller B I 4.4 gefolgt, nach denen Siedlungsgebiete schonend in die Landschaft eingebunden werden sollen, d. h. eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen angestrebt werden soll und Ortsränder und neue Baugebiete durch Gehölzpflanzungen besser in die Landschaft eingebunden werden sollen.

Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Belange hinsichtlich möglicher landwirtschaftlicher Emissionen, die von einem Aussiedlerhof mit Milchviehhaltung nördlich des Baugebietes (Flur Nr. 139) ausgehen können sowie bzgl. des Straßenverkehrslärm der St 2019.

Zusätzlich legt er die Unterbau- und Unterpflanzbarkeit in der Schutzzone der 220/110 kV-Freileitung der Lech-Elektrizitätswerke fest, die den Geltungsbereich im Südosten quert.

Die Gemeinde möchte mit den Festsetzungen und Empfehlungen des Bebauungsplans auch sicherstellen, daß sich die zukünftige städtebauliche Gestaltung und Grünordnung an den traditionellen Merkmalen eines typischen schwäbischen Dorfes orientiert, womit die Ziele der Deisenhausener Dorferneuerung aufgegriffen werden. Es soll kein fremdartiges, nicht in den bisherigen Dorfcharakter integriertes neues Baugebiet entstehen.



2.2.2 Lage

Das Plangebiet umfaßt ca. 2,3 ha. Es liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Deisenhausen, überwiegend auf den Flurstücken Nr. 235, 234 und dem westlichen Bereich von Flur Nr. 233. Der Westrand grenzt an das vollständig bebaute Wohngebiet „Ost“ am Wiesengrund. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Staatsstraße 2019.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Hang, der Richtung Nordwesten abfällt. Das Baugebiet erstreckt sich in einen Höhenbereich zwischen 528 m und 539 m über NN. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenaufnahme von Kling Consult zugrunde.

3.2 Gegenwärtige Nutzung

Die Flurstücke im Geltungsbereich werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker bzw. Wiese genutzt. Auf dem nördlichen Abschnitt von Flur Nr. 233 befindet sich ein Fahrsilo, daß entfernt wird. Im Norden verläuft auf Flurstück Nr. 195 ein Wassergraben, der für die zukünftige Entwässerung des Niederschlagswassers genutzt wird kann. Im Südosten wird der Geltungsbereich durch die 220/110 kV-Freileitung der LEW gequert, für die an der Grenze zwischen Flurstück Nr. 233 und 234 ein Mast auf 538,11 m ü. NN steht.

3.3 Nutzung der angrenzenden Flächen

Im Westen grenzt an das Baugebiet das mit Einzelgebäuden bestandene Wohngebiet „Ost“. Im Süden liegt die Staatsstraße 2019, weshalb der Bebauungsplan einen anbaufreien Streifen an der Staatsstraße darstellt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festsetzt. Im Osten befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich des Geltungsbereiches liegt der Aussiedlerhof auf Flurstück 193 (vgl. Kapitel Immissionsschutz und Anlage 1).

4 Ortsplanerische und städtebauliche Gesichtspunkte

Die Gestaltung des Bebauungsplanes wird im wesentlichen bestimmt durch die Abgrenzung der Nutzungen, der Topographie und dem Verlauf der Erschließungsstraße. Es soll eine möglichst parallele Gebäudestellung entlang der Straße entstehen. Aus diesem Grund werden die Firstrichtungen östlich der Erschließungsstraße, im höheren Geländeabschnitt, verbindlich festgesetzt. Westlich der Straße im Übergangsbereich zum Wohngebiet „Ost“ wird die Firstrichtung empfohlen und nicht verbindlich festgesetzt. An der Straße sollen die Gebäude jedoch ebenfalls möglichst straßenparallel angeordnet werden. Die dahinterliegenden Grundstücke, die über Stichstraßen erschlossen werden, passen sich mit den empfohlenen Firstrichtungen an das Baugebiet Ost an. Die Firstrichtungsempfehlung anstelle von festgesetzten Firstrichtungen im Bereich westlich der Er-



schließungsstraße ist auch dadurch begründet, daß Bauherren, die Solaranlagen errichten wollen, eine optimale Gebäudestellung finden können. Nachdem bereits eine Baulinie festgesetzt wird, ist es auf der Westseite der Erschließungsstraße im Baugebietsinneren, die von außen weniger einsehbar ist, nicht erforderlich, die Gebäudestellung zwingend vorzuschreiben. So besteht dort für die zukünftigen Bauherren eine größere Freiheit bei der Ausnutzung Ihrer Grundstücke. Auf der Ostseite der Erschließungsstraße am Ortsrand ist dem Belang des Ortsbildes ein größeres Gewicht beigemessen und deshalb die Firstrichtungen festgesetzt.

Die geplante Bebauung fügt sich in die umgebende Bebauung im Westen ein. Dort herrschen einzelstehende Ein- oder Zweifamilienhäuser mit größeren Gartengrundstücken vor. Das Baugebiet bildet den neuen Ortsrand von Deisenhausen. Aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen wird das Baugebiet weitgehend ein- und durchgrünt.

Das gestalterische Leitbild für das Baugebiet „Gschlacht“ orientiert sich am Charakter des ländlichen Raumes in Mittelschwaben. Der dort vorherrschende Haustyp ist ein längsgerichtetes, rechteckiges Gebäude mit einem nur geringen Dachüberstand, steileren Dachneigungen und Ziegeldächer in Rottönen (naturrot bis rotbraun). Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, z. B. Baukörper, Dachform, Dachmaterial, Dachneigung und -farbgebung, Gauben u. a. orientieren sich an diesem Leitbild. Damit die für Schwaben typischen rechteckigen und keine quadratischen Gebäude entstehen, setzt der Bebauungsplan für Hauptgebäude rechteckige Baukörper mit einem Giebel-/Traufverhältnis von mind. 1:1,2 fest. Gleichzeitig schafft der Bebauungsplan durch Empfehlungen und Festsetzungen Raum für straßenbegleitende und platzbildende öffentliche Grünflächen. Die Fahrbahnbreite im Wohngebiet selbst (nicht nördliche Anbindungsstraße „Am Wiesengrund“) soll 5,0 m nicht überschreiten, so daß am Rand der Verkehrsfläche ausreichend Platz für gestalterische, insbesondere grünordnerische Maßnahmen ist. Der öffentliche Raum soll als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich genutzt werden.

Der Bebauungsplan setzt in einem Abstand von ca. 5,0 m beidseits der Erschließungsstraße eine Baulinie fest. Entlang der Straße soll eine einheitliche Flucht entstehen, die dem schwäbischen Ortscharakter entspricht, bei dem die Gebäude eng und möglichst einheitlich an die Straße gebaut werden. Es soll eine Verknüpfung zwischen öffentlichem und privatem Raum geschaffen werden. Ein weiteres Zurücksetzen der Bebauung in die einzelnen Grundstücke u. U. noch abgeschirmt durch dichte Bepflanzung bzw. Einfriedung würde diesem Ziel, einen offen gestalteten Übergang zwischen öffentlicher Straße und Privatgrundstück entstehen zu lassen, entgegenstehen. Die Baulinie gilt nur für eine Seite im Baufenster, nämlich zur Straße hin. Durch diese Baulinie wird nur verbindlich festgesetzt, daß dort mindestens eine Gebäudeseite eines Hauptgebäudes oder eine Gebäudeseite einer Garage angeordnet werden muß (bei gekrümmtem Verlauf der Baulinie mindestens ein Teil der Wand oder eine Gebäudeecke). Diese Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen, obwohl dies zur Folge haben kann, daß einige Bauvorhaben unter Umständen nicht im Freistellungsverfahren durchgeführt werden können. Geht man davon aus, daß pro Grundstück eine Garage und ein Hauptgebäude errichtet wird, d. h. insgesamt 8 Gebäudeseiten, wovon nur eine Seite auf die Baulinie gesetzt werden muß, erscheint die Festsetzung als nicht zu stark einengend. Die Baulinie ist bewußt nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, damit die Bauherren noch genügend Gestaltungsspielraum für ihre individuellen Bauwünsche auch angesichts des



hängigen Reliefs haben. Damit bleibt auch die Möglichkeit zur Errichtung einer Terrasse bzw. eines Aufenthaltsbereiches im Garten im Süden bzw. Südwesten des Gebäudes.

Aus Gründen des Ortsbildes wird wenn möglich empfohlen, nicht die Garagen, sondern das Hauptgebäude an die Baulinie, d. h. möglichst nahe an den öffentlichen Straßenraum zu setzen. Um trotzdem die Garagen auf möglichst kurzem Weg von Straße aus zu erreichen wird weiter empfohlen, die Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren oder eher auf der Nordseite des Wohnhauses anzubauen, anstelle sie vor das Hauptgebäude zur Straße hin anzuordnen. Durch die in der Planzeichnung eingetragenen möglichen Gebäudestellungen der Haupt- und Nebengebäude wird zwar diese Empfehlung nicht überall zeichnerisch umgesetzt, da es in Planzeichnung wichtiger ist, einheitliche Gebäudegrößen darzustellen. Damit wird zeichnerisch nachgewiesen, daß in jedem vorgeschlagenen Baugrundstück mindestens ein 126 m² großes, rechteckiges Hauptgebäude und ein 42 m² großes Nebengebäude (Doppelgarage) unterzubringen sind (Standardgrößen für die Planzeichnung). Da die Gemeinde jedoch großen Wert auf die ortsgestalterischen Belange legt, wird dem Bauherrn empfohlen, auch die Erfordernisse bzgl. der Größenverhältnisse der einzelnen Gebäude, Gebäudeteile wegen der optischen Wirkung auf den öffentlichen Raum, d. h. zur Straße hin genau zu prüfen.

Um die neue Bebauung in dem etwas hügeligen Relief schonend in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, wird festgesetzt, daß zur Hangbefestigung keine sichtbaren Stützmauern aus Beton oder sichtbare Befestigungen mittels Betonformsteinen zulässig sind. Außerdem werden auch die Sockelhöhen für Gebäude mit max. 0,3 m begrenzt.

5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit ergänzt das Baugebiet die vorhandene Nutzung im östlichen Teil von Deisenhausen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet einheitlich festgesetzt. Dadurch sollen im gesamten, noch vollständig neu zu bebauenden Gebiet gleichartige städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden.

6 Erschließung

Das Baugebiet wird über eine Süd-Nord verlaufende Straße erschlossen, die an beiden Enden in die Straße „Am Wiesengrund“ mündet. Die Breite der Verkehrsfläche zur Anbindung des Baugebiets im Norden an den „Wiesengrund“ beträgt 6,0 m. Damit ist dort auch Begegnungsverkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen möglich.

Die hintenliegende Wohnbaugrundstücke im Westen werden über zwei kleine Stichstraßen an die Erschließungsstraße angebunden.

Die öffentliche Verkehrsfläche dient als Aufenthalts- und Kommunikationsbereich und soll im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend gestaltet und möglichst durchgängig begrünt werden (Reduzierung der Fahrbahnbreite auf das unbedingt erforderlich Maß, Straßenraumbegrünung, Möblierung, Versickerungsfläche u. ä.). Es ist darauf zu achten, daß der öffentliche Raum kinder- und behindertengerecht angelegt wird. Zum besseren



Verständnis der angestrebten Gestaltung des Straßenraumes wird auch auf Kapitel „Ortsplanerische und gestalterische Gesichtspunkte“ dieser Begründung verwiesen.

Insgesamt wird die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche im Baugebiet selbst mit 8,0 m festgesetzt. Die Fahrbahnbreite soll jedoch ca. 5,0 m nicht überschreiten und soll randlich durch Grünstreifen eingefaßt werden. Damit wird die für den Kfz-Verkehr unbedingt erforderliche Straßenbreite auf ein Mindestmaß reduziert. Die endgültige Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes in Straßenverkehrsfläche, Gehweg und Grünfläche erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung. Im steileren Kurvenbereich im Süden wird ein einseitiger Gehweg mit 1,5 m Breite zur Sicherheit des Verkehrs empfohlen.

Sollte das Baugebiet später nach Osten hin erweitert werden, kann diese Erweiterungsfläche verkehrsplanerisch über die nördliche Erschließungsstraße „Am Wiesengrund“ angebunden werden, d. h. sie muß nicht über die Staatsstraße 2019 an der freien Strecke erschlossen werden.

7

Grünordnung

Die Fläche des Geltungsbereiches wird heute überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Zur Integration des Baugebietes in die Landschaft und in das Ortsbild, zur optischen Aufwertung des Baugebietes sowie aus ökologischen Gründen werden verschiedene Arten von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie privaten Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Entlang des Wassergrabens im Norden, der auch für die Entwässerung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet wichtig ist, wird eine öffentliche Grünfläche Uferschutz und Eingrünung (G 1) mit sehr dichter Bepflanzung festgesetzt. Diese dient sowohl dem Sichtschutz als auch der Behinderung von bodennaher Kaltluftentstehung und –ausbreitung hinsichtlich des Belanges des Immissionsschutzes.

Südlich daran schließt sich eine private Grünfläche – Obstgarten (G 2) an. Darin sind Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Empfohlen werden diejenigen Obstbäume (Apfel, Birnen, Mirabellen, Renekloden, Zwetschen, Kirschen, Sauerkirschen), die in der Artenliste „Eingrünung Ortsrand/Hausgarten“ der Satzung enthalten sind.

Am Ostrand des Geltungsbereiches wird auf den Baugrundstücken private Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese Eingrünung soll unterschiedlich dicht bepflanzung werden. Aus diesem Grund wird zum Rand des Baugebietes hin ein 5,0 m breiter Streifen mit dichter Bepflanzung als Sichtschutz festgesetzt. Zu den Gebäuden hin ist auf einem 3,0 m breiten Streifen eine weniger dichte Bepflanzung vorgesehen. Für diesen Bereich der Hausgärten wird vorrangig empfohlen, Obstbäume und Beerensträucher anzupflanzen (vgl. Artenliste der Satzung). Damit ist eine sinnvolle Bepflanzung des Ortsrandes möglich und gleichzeitig sind die erforderlichen Abstände zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Bäumen über 2 m Höhe einhaltbar (Verhinderung von Ertragseinbußen).



Im Südosten des Geltungsbereiches wird öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche soll dem Ökokonto der Gemeinde Deisenhausen zugeschrieben werden. Die Streuobstwiese ist mit hochstämmigen, altbewährten lokalen Obstbaumsorten anzulegen und durch regelmäßigen Baumschnitt zu erhalten, wobei in der Schutzzone der Freileitung die maximale Unterpflanzhöhe zu beachten ist. Diese festgesetzte Maßnahme bedeutet eine landschaftsökologische Aufwertung der Fläche, die heute landwirtschaftlich intensiv genutzt wird und dient der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Folgende Maßnahmen sollen für die Streuobstwiese durchgeführt werden:

- Pflanzdichte: Mittelwert des Pflanzabstandes ca. 15 m
- Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x verschult aus extra weitem Stand, 12 – 14 cm Stammumfang
- Baumarten: Verwendung verschiedener Arten aus folgender Pflanzliste (Beispiel):

Äpfel:

Adersleber Kalvill
Bohnapfel
Coulons Renette
Danziger Kantapfel
Geflammtter Kardinal
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Nordhausen
Schöner aus Boskop

Birnen:

Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Neue Poiteau
Stuttgarter Gaishirtle
Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Gelbmöstler

Im zentralen Bereich des Baugebietes entsteht eine kleine öffentliche Grünfläche – Kleinkinderspielplatz mit randlicher Baumbepflanzung, die als Kleinkinderspielplatz und als Treffpunkt und Kommunikationsort im Baugebiet genutzt werden soll.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes gewährleisten, daß den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Bereich des Siedlungsgebietes von Deisenhausen in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden, so daß von einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird.

8 Immissionsschutz

8.1 Geruchsimmissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich auf Flurstück Nr. 193 ein landwirtschaftlicher Betrieb. Von diesem landwirtschaftlichen Betrieb können Geruchsbelästigungen auf die benachbarten Nutzungen ausgehen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan, insbesondere um einen Anhaltspunkt zu ermitteln, wie groß der Mindestabstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und den neuen Wohngebäuden sein muß, wurde ein Geruchsgutachten der Firma Müller-BBM, Planegg (Gutachten Nr. 41500-2) in den Bebauungsplan integriert (Anlage 1). Darin wird im ein-

zelen die örtliche und meteorologische Situation sowie der landwirtschaftliche Betrieb an sich beschrieben. Der Betrieb wird im Gutachten nach der „VDI-Richtlinie 3473 (Entwurf), Tierhaltung Rinder, Geruchsstoffe“ bewertet, die Mindestabstände zwischen Wohnbebauung und Rinderhaltung orientierend ermittelt und unter Berücksichtigung der meteorologischen und topographischen Gegebenheiten ein Abstand bewertet. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, daß das Plangebiet hinsichtlich der lokalen Topographie und der meteorologischen Einflüsse als günstig einzuordnen ist. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist mit gelegentlicher Geruchswahrnehmung zu rechnen, sofern der ältere, derzeit leerstehende Stall 1 im südöstlichen Gebäudekomplex des landwirtschaftlichen Betriebes im genehmigten Umfang mit Rindern (Jungvieh) belegt wird. Das Gutachten führt in der Zusammenfassung weiter aus, daß ein Abstand von 60 m zwischen dem Mittelpunkt des Stall 1 und der nächstgelegenen Wohnbebauung beim gegenwärtigen Betrieb und der genehmigten Größe ausreichen würde. Der Bebauungsplan setzt zur sicheren Seite und in Abwägung der besonderen Standortbedingungen und neuesten wissenschaftlichen Erkenntnisse zu Geruchsfahnenbegehungen den Abstand mit 70 m fest. Mit diesem Abstand zwischen Stall 1 und der geplanten Wohnbebauung (Baugrenze) sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im neuen Wohngebiet gewahrt.

Der Bebauungsplan schränkt damit auch weder die Bestandssituation noch die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes über das Maß hinausgehend ein, wie es der heutige Bestand an Wohnnutzung in der Nachbarschaft tut. Der Abstand zwischen Stall 1 und schützenswerter bestehender Wohnbebauung „Am Wiesengrund“ beträgt ca. 60 m. Eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes mit vergrößertem Tierbestand im derzeit ungenutzten Stall 1 über den genehmigten Bestand hinaus würde zu Konflikten mit der bestehenden Bebauung führen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt auch das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren zum Vollzug der Baugesetze; Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht vom 10.06.1996 (AZ IIB5-4641.0-001/94). In diesen Vollzugshinweisen wird u. a. zur Fallkonstruktion „Heranrücken eines Wohngebietes an einen Aussiedlerhof“ herausgestellt, daß bei jedem Einzelfall die besonderen Standortgegebenheiten (Topographie, Meteorologie, Bestandssituation u. a.) in die Überlegung einzubeziehen sind.

Weitere Grundlagen zur Abwägung sind die neuesten Erkenntnisse über Geruchsfahnenbegehungen in Bayern der TU München-Weihenstephan, Gelbes Heft 63, Landtechnische Berichte aus Praxis und Forschung, Juni 1999 herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Unabhängig davon ist noch festzustellen, daß auch die Beurteilung der Geruchsimmissionen im Gutachten der Fa. Müller-BBM nicht allein auf dem angesprochenen Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 beruht. Diese Richtlinie muß jedoch herangezogen werden, um überhaupt eine quantifizierbare Grundlage für die Bewertung der Stallsituation zu erhalten. Wie im Gutachten selbst angeführt, steht der Richtlinienentwurf in Bayern nicht als verbindlicher Bewertungsmaßstab zur Verfügung. Der Geruchsgutachter war im vorliegenden Fall jedoch darauf angewiesen, eine Richtlinie oder ein anderes technisches Regelwerk als erste Annäherung und Rechengrundlage für die Bewertung der Tierhaltung und Ermittlung von Anhaltspunkten für Mindestabstände heranzuziehen, der dann Ausgangspunkt für das weitere Abwägungsverfahren ist. Der Richtlinien-Entwurf wird in Fachkreisen nicht wegen der Bewer-



tung der betrieblichen Situation, sondern wegen der Abstandsrechnung kontrovers diskutiert (Verfahren mit Verdoppelung des Abstandes fast aller durch die Begehung ermittelten Abstände als Sicherheitsabstand, damit gar keine Gerüche wahrgenommen werden). Dieser Ansatz unter Einbeziehung eines „Sicherheitszuschlages“ ist so heute nicht mehr haltbar. Nach Aussagen des VDI-Arbeitskreis könne die Bewertung der Betriebe auch weiterhin nach der Richtlinie erfolgen.

Ältere Untersuchungen, wie das Heft 52 des selben Institutes der TU München-Weihenstephan, die in den Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 sowie in die o. g. Vollzugshinweise des Bayerischen Staatsministerium des Inneren mündeten, gehen von der Annahme aus, daß überhaupt kein landwirtschaftlicher Geruch mehr im Allgemeinen Wohngebiet wahrgenommen werden darf und beziehen sich rechnerisch auf den – wie oben angeführt – falschen Ansatz an der Verdoppelung der einzelnen Abstände. Die neueren Erkenntnisse (Heft 63) kommen aufgrund einer Vielzahl von Geruchsfahnenbegehungen zu wesentlich geringeren Abständen. Außerdem ist bei der Anwendung dieses neuen Prognosemodells für die Geruchsmission für Rinderhaltung berücksichtigt, daß ein Geruch mindestens **deutlich wahrnehmbar** sein muß, damit er überhaupt zur erheblichen Beeinträchtigung im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes führen kann. Die Erheblichkeit der Belästigung ist das relevante Kriterium für den Immissionsschutz und nicht ein zur Sicherheit verdoppelter Abstand, damit überhaupt keine Gerüche mehr wahrnehmbar sind. Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß auch der Abstand von 120 m nur als Anhaltspunkt für die weitere Abwägung zugrundegelegt werden kann und keine verbindliche Regelung ist. Ansatzpunkt für das in dieser neuesten Untersuchung entwickelte Prognosemodell für Geruchsmissionen bei Rinderhaltung unter Berücksichtigung von Stallnebenanlagen wie Gülle- und Festmistlager ist die Aussage, daß ein Geruch mindestens „deutlich wahrnehmbar“ sein muß, damit er überhaupt zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann. Bei nur schwach oder selten wahrnehmbaren landwirtschaftlichen Gerüchen kann nicht von erheblichen Belästigungen gesprochen werden. Auf den Geruch angewendet bedeutet das, es darf durchaus etwas zu riechen sein, es darf nur nicht „erheblich“ sein (Heft 63 Seite 14). Es wird deshalb nach verschiedenen Wahrnehmbarkeitsstufen unterschieden.

Die TU München-Weihenstephan kommt im Heft 63 zu folgendem Ergebnis: Im Durchschnitt aller angetroffenen topographischen und meteorologischen Rahmenbedingungen läßt sich über einem Abstand von 70 m hinaus kein deutlich wahrnehmbarer Stallgeruch mehr feststellen. Über einem Abstand von 110 m ist auch kein schwach wahrnehmbarer Stallgeruch festzustellen (Gelbes Heft 63, Seite 59). Unter Berücksichtigung der zur Erhöhung der Aussagesicherheit und besseren Übertragbarkeit der Ergebnisse anzuwendenden Ausbreitungsklassen III/1 bis IV (nach TA-Luft Anhang C) sind bei konventionellen Ställen sogar über 60 m keine deutlich wahrnehmbaren Stallgerüche mehr festgestellt worden. Rinderhaltungstypische Nebengerüche wie Maissilagegeruch, der nur bei fehlerhafter Silagehaltung auftritt und Güllegerüchen (die bei geschlossenen Gruben auch nur beim Pumpen auftreten können) haben noch geringere Abstände hinsichtlich der deutlichen bzw. schwachen Wahrnehmbarkeitsgrenze. Um die im Gutachten durchschnittlich ermittelten Prognoseergebnisse für die Einzelfälle anwendbar zu machen, sind insbesondere Hinweise auf Überschreitungshäufigkeiten der schwachen und deutlichen Wahrnehmbarkeit der Gerüche zu ermitteln. Diese lassen sich aus den Aufzeichnungen der Windrichtungsverteilung für den jeweiligen Standort ableiten.



Im konkreten Fall des Baugebietes „Gschlacht“ zeigt die Statistik über die Windrichtungsverteilung (vgl. Abb. 1 Müller-BBM), daß die für das Plangebiet hinsichtlich der Geruchsfahne relevante nördliche Windrichtung nur in max. 10 % der Fälle auftritt. Außerdem begünstigt die Topographie die Ausbreitung geruchsbelasteter Luft in andere Richtungen als nach Süden zum Baugebiet hin. Ein Transport von bodennahen Geruchsimmissionen in das Plangebiet ist daher nicht wahrscheinlich. Der im Bebauungsplan festgesetzte Abstand von 70 m zwischen Stall und Wohnbebauung ist unabhängig davon zu sehen, in welcher Stärke eine geruchsmindernde Einwirkung von Bepflanzung ausgeht. Wegen der Topographie und Windrichtungsverteilung wird jedoch eine Strauch- und Baumbepflanzung zwischen Emissionsquelle und Wohngebiet sicherlich die Auswirkung des ohnehin schon unwahrscheinlichen Kaltlufttransportes Richtung Wohngebiet weiter verringern.

Über die Abstandsberechnung hinaus stellt das Geruchsgutachten von Müller-BBM fest, daß auch auf denjenigen Flächen im Baugebiet, die weiter vom angesprochenen landwirtschaftlichen Hof entfernt sind, mit gelegentlichen Geruchswahrnehmungen zu rechnen ist, da das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, auf die Festmist und Gülle ausgetragen werden. Auf diese, in allen ländlichen Gemeinden üblichen Rahmenbedingungen für neue Baugebiete wird unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen hingewiesen. Zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können im Baugebiet nicht ausgeschlossen werden.

8.2 Straßenverkehrslärmimmissionen

Das Wohngebiet grenzt im Süden an die Staatsstraße 2019 an, von der Lärmimmissionen ausgehen. Zur Beurteilung dieser Immissionen im Baugebiet und zur Ableitung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen ist ein Schallschutzgutachten in dem Bebauungsplan integriert (Anlage 3).

Die schalltechnische Begutachtung gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ der Ingenieurgesellschaft Kling Consult GmbH Krumbach vom 18. November 1999 (Projekt-Nr. 01/6038/05) zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen der Staatsstraße 2019 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Als Ergebnis der Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen wird vom Gutachter festgestellt, daß aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) bzw. der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete (tags 59 dB(A) / nachts 49 dB(A)) in der geplanten 1. Bauzeile zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen unerlässlich sind.

Die Grenzwertüberschreitungen im Bereich der nach Süden orientierten Freisitze können nur durch eine aktive Lärmschutzeinrichtung mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über Gelände an der St 2019 geschützt werden. Ein Vollschutz über sämtliche Geschosse der betroffenen geplanten Wohngebäude durch aktive Maßnahmen ist aus städtebaulich-gestalterischen Gründen abzulehnen, daher werden für die betroffenen geplanten Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Schallschutzfenster, Einbau von Schalldämmlüftern und zentrale Belüftungsanlagen). Angesichts der Betroffenheit von nur drei



Baugrundstücken, der besonderen städtebaulichen Situation am Ortsrand unter Berücksichtigung des benachbarten Baubestandes wird von weitergehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen abgesehen. Durch die Kombination von aktiven und passiven Schutzvorkehrungen sind trotz der teilweise hohen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

9 Ver- und Entsorgung und hydrogeologische Grundlagen zur Versickerung

Die Elektrizitätsversorgung des Baugebietes erfolgt durch das Überlandwerk Krumbach. Für sämtlich Neubauten sind Kabelhausanschlüsse geplant. Die Belieferung der geplanten Neubauten mit elektrischer Energie erfolgt aus dem angrenzenden Niederspannungsnetz in Form von Erdkabelanschlüssen. Da auf Grund eines höheren elektrischen Leitungsbedarfes eine Trafostation erforderlich sein kann, wird im Bebauungsplan nördlich der Staatsstraße 2019 ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Wasserinteressengemeinschaft Deisenhausen angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß des Baugebietes an die Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserverbandes „Unteres Günztal“. Das geplante Baugebiet liegt mit einem Anteil von ca. 50 % innerhalb des Entwässerungsgebietes der Mischanalisation. Die technische Einflußmöglichkeit ist über die bereits vorhandenen Stichkanäle möglich. Allerdings ist dies vom Auslastungsgrad des vorhandenen Kanalnetzes abhängig. Als Alternative ist eine Entwässerung im Trennsystem über den Entwässerungsgraben möglich. Damit ist die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung technisch realisierbar. Die konkrete Planung ist bereits beauftragt.

Entsprechend dem Ziel einer nachhaltigen Planung soll das Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich nicht ungedrosselt in den Vorfluter abgeleitet werden. Grundsätzlich wird empfohlen, soviel Niederschlagswasser wie möglich auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen zu nutzen bzw. zu versickern und damit nicht aus dem Baugebiet abfließen zu lassen. Dies dient der Entlastung der Kanalisation, der Entlastung des Vorfluters bei Spitzenpegel, der Erhöhung der Neubildungsraten des Grundwassers und damit auch dem Hochwasserschutz, dem im Günztal große Bedeutung zukommt.

Es wird deshalb empfohlen, die Zufahrt zu den Garagen auf den privaten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag o. ä.) und die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird der Einbau von Regenwasserzisternen und Nutzung des Wassers, z. B. für die Gartenbewässerung empfohlen.

Zur Klärung der Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch Kling Consult erstellt (siehe Anlage 2). Im Ergebnis des Gutachtens wird festgestellt, daß aufgrund der Untergrundverhältnisse eine vollständige Versickerung nicht möglich ist. Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Vorfluter (Graben), in dessen unterem Lauf ein Regenrückhaltebecken vorgesehen wird, ist eine zeitverzögerte, gedrosselte Ableitung technisch möglich.



10 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.

11 Planungsstatistik

Gesamtfläche	22.811 m ²	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	3.294 m ²	14,4 %
davon Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen und Kleinkinderspielplatz	279 m ²	
Wasserfläche – Graben	407 m ²	1,8 %
öffentliche Grünfläche	4.415 m ²	19,4 %
davon öffentliche Grünfläche - Uferschutz und Eingrünung Baugebiet (G1)	582 m ²	
private Grünfläche – Obstgarten (G 2)	1.303 m ²	
öffentliche Grünfläche - Streuobstwiese (G 3)	2.530 m ²	
Nettobauland	14.695 m ²	64,4 %
maximale überbaubare Grundstücksfläche	4.409 m ²	
maximale Geschoßfläche	8.817 m ²	

12 Kostenschätzung (ohne Rückhaltemaßnahmen Niederschlagswasser)

Erschließungsstraßen neu:			
ca. 2.157 m ² à ca. DM 180,00	netto	DM	388.332,00
Wasserleitungen:			
ca. 260 lfm á ca. DM 250,00	netto	DM	65.000,00
Abwasserkanal:			
ca. 300 lfm á ca. DM 1.200,00	netto	DM	360.000,00
Straßenleuchten:			
ca. 12 St. á ca. DM 3.500,00	netto	DM	42.000,00
Gesamt	netto	DM	855.332,00
gerundet ca.	netto	DM	860.000,00

13 Beteiligte Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband „Unteres Günztal“, Ichenhausen ²⁾
- 2 Amt für Landwirtschaft und Ernährung, Krumbach ¹⁾
- 3 Bayerischer Bauernverband, Günzburg ¹⁾



- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten
- 6 Deutsche Telekom AG, Niederlassung Weilheim
- 7 Direktion für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 8 Erdgas Schwaben GmbH; Betriebsstelle Günzburg
- 9 Kreisbrandrat Landkreis Günzburg, Siegbert Wieser
- 10 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg (Süd), Ulrich Mayer
- 11 Landratsamt Günzburg ¹⁾ ²⁾ ³⁾
- 12 Lech-Elektrizitätswerke Augsburg
- 13 Oberfinanzdirektion München, Landesbauabteilung
- 14 Oberfinanzdirektion München, Bundesvermögensverwaltung
- 15 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg
- 16 Regionalverband Donau-Iller, Neu-Ulm
- 17 Straßenbauamt Neu-Ulm ³⁾
- 18 Überlandwerk Krumbach
- 19 Vermessungsamt Mindelheim
- 20 Wasserinteressengemeinschaft Deisenhausen
- 21 Wasserwirtschaftsamt Krumbach ²⁾
- 22 Wehrbereichsverwaltung VI, München

- 1) mit Anlage 1
- 2) mit Anlage 2
- 3) mit Anlage 3

14 Anlagen / Vorliegende Fachgutachten

- 1 Gutachten Nr. 41500/2 „Geruchsgutachten durch einen landwirtschaftlichen Betrieb“, Bebauungsplan Gschlacht, Gemeinde Deisenhausen, Müller-BBM vom 12. Juli 1999
- 2 Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung der Niederschlagswasser in den Baugebieten „Gschlacht“ und „Durchgang“, Deisenhausen; Kling Consult (Projekt-Nr. 01/5846/02) vom 2. Juli 1999
- 3 Schallgutachten Verkehrslärm ST 2019 am Bebauungsplan „Gschlacht“; Kling Consult (Projekt-Nr. 01/6038/05) vom 18. November 1999

Ablage
in
Registrierung

15 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplanvorentwurf vom 29. Juli 1999

Bebauungsplanentwurf vom 18. November 1999

Begründung vom 18. November 1999



16 Verfasser

Abteilung Raumordnungsplanung

Krumbach, 18. November 1999 / 24. Januar 2000

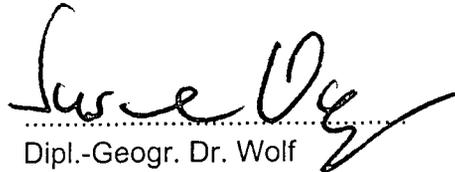
Abteilungsleiter:



 Dipl.-Ing. Kanderske MITGLIED
 31508



Bearbeiterin:



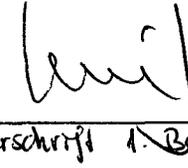
 Dipl.-Geogr. Dr. Wolf

Deisenhausen, den 07. Juli 00



 Unterschrift 1. Bürgermeister

Deisenhausen, den 19. September 00



 Unterschrift I. Wolf