

# G) BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES NR. 21 „HINTER DEM FRIEDHOF“



## GEMEINDE GESSERTS- HAUSEN

LANDKREIS AUGSBURG

Änderungen sind **GELB** markiert

Entwurf zur

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

Neusäß, den 07.11.2023

geändert am 18.06.2024



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

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung .....	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes .....	4
3.	Übergeordnete Planung.....	5
4.	Planungsalternativen .....	11
<b>5.</b>	<b>Bedarfsermittlung</b> .....	11
<b>6.</b>	<b>Flächenbedarf</b> .....	12
<b>7.</b>	<b>Friedhofsflächen</b> .....	15
8.	Städtebauliche Ziele .....	15
9.	Art der baulichen Nutzung .....	16
10.	Maß der baulichen Nutzung.....	16
11.	Erschließung .....	17
<b>12.</b>	<b>Gefährdungs- und Fließweganalyse</b> .....	17
<b>13.</b>	<b>Verkehrslärm</b> .....	18
14.	Ver- und Entsorgung .....	19
15.	Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen .....	20
16.	Flächen .....	24

## 1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Gessertshausen hat in seiner Sitzung am 31.07.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hinter dem Friedhof“ beschlossen. Mit der Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde Gessertshausen die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Margertshausen und grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Flurnummer 373/23, Gemarkung Margertshausen, und hat eine Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> sowie die externen Ausgleichsflächen auf der Fl. Nr. 680 und 681 (Gemarkung Margertshausen).

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnflächen. Für die Wahl des Standortes spricht, dass lückenlos an die bereits bestehende Siedlung angeschlossen werden kann und das Gebiet fern von naturschutzfachlich relevanten Gebieten liegt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Friedhof“ war die Fläche ursprünglich als Erweiterungsfläche für den bestehenden Friedhof angedacht. Da der bestehende Friedhof jedoch den Bedarf auch künftig ohne Probleme decken kann wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet umgenutzt.

## 2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Ortsteils Margertshausen der Gemeinde Gessertshausen. Zurzeit wird die Fläche als Grünland genutzt. Im Norden befindet sich der Friedhof Margertshausen mit Gehölzstrukturen, unmittelbar im Süden und Osten grenzt Grünland an. Im Umfeld befinden sich Wohnbauflächen. Im Süden innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zudem Parkplätze des Friedhofes. Die Erschließung des Friedhofes erfolgt über das Plangebiet.

Die Topographie fällt nach Norden in Richtung des Friedhofes ab.

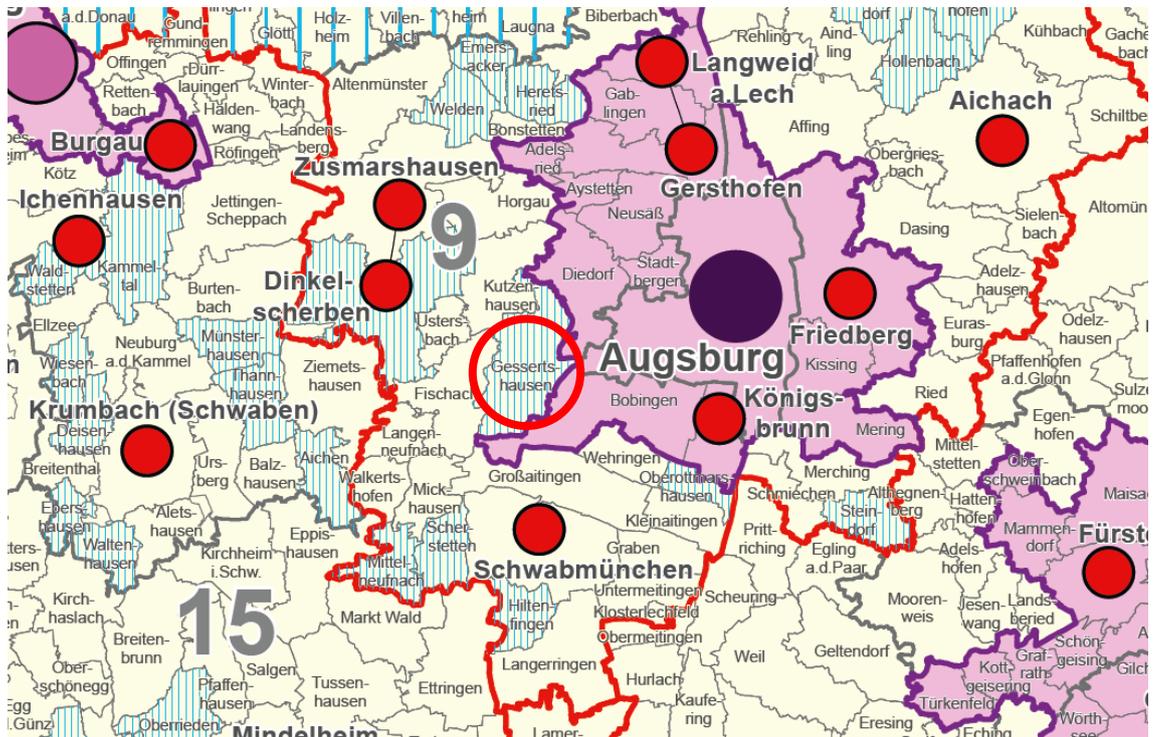


Abbildung 1 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2023

### 3. Übergeordnete Planung

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum

Abbildung 2 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2023

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird die Gemeinde Gessertshausen dem allgemeinen ländlichen Raum und den Kreisregionen zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

### 2.1. Abwanderung vermindern

**(G)** Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

#### 2.1.2 Flächensparen

**(G)** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

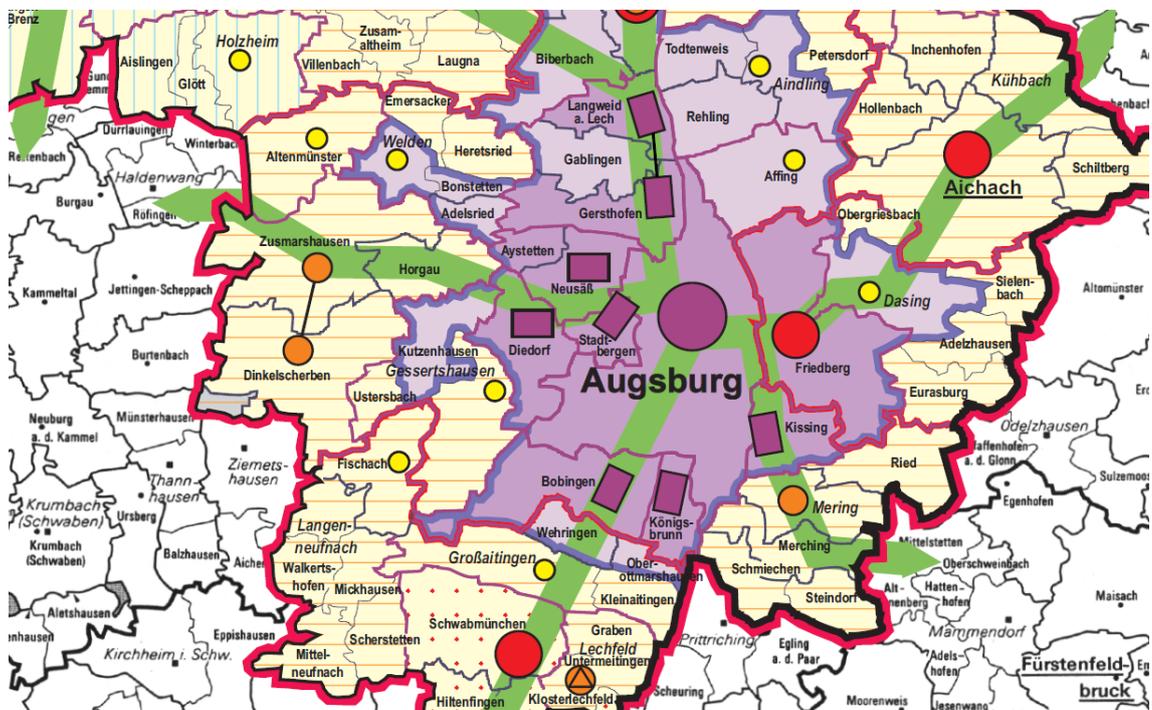
**(G)** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

#### 2.1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

**(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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes.

## 3.2 Regionalplan



**Abbildung 3 – Raumstruktur**

Quelle: Regionalplan 2023

Die Gemeinde Gessertshausen ist im Regionalplan der Region Augsburg als Äußere Verdichtungszone eingestuft.

Ziele und Grundsätze:

### 2.2 (Z)

*Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden.*

### 3.4 (G)

*Es ist anzustreben, dass Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augsburg nur ausnahmsweise als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht gezogen werden. Eine Konzentration von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere an dezentralen Standorten der Unter-, möglichen Mittel- und Mittelzentren des ländlichen Raumes soll vermieden werden.*

### 3.5 (Z)

*Einzelhandelsgroßprojekte sollen vor allem im Verdichtungsraum Augsburg die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nicht wesentlich beeinträchtigen.*

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

### 3.3 Prüfung der Belange des BNatSchG

Unabhängig von den Regelungen des § 13 BauGB gelten die Regelungen des BNatSchG (bspw. hinsichtlich Artenschutz) weiterhin, so dass die Belange nachfolgend geprüft und abgehandelt werden (BayernAtlas, UmweltAtlas, 2023).

- Natura 2000 – Gebiete: Es sind keine Natura 2000 – Gebiete betroffen.
- Schutzgebiete: Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturpark Augsburg – westliche Wälder.
- amtlich kartierte Biotop: Im Plangebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.
- gesetzlich kartierte Biotop: Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich kartierten Biotop.
- Für Amphibien, Reptilien, Libellen und Fische fehlen passende Habitatsstrukturen, wie Trockenstandorte, Feuchtgebiete oder Gewässer.

– Baugrund:

Baugrundtyp: Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert

Beispiele für Gesteine: Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit: gering bis mittel

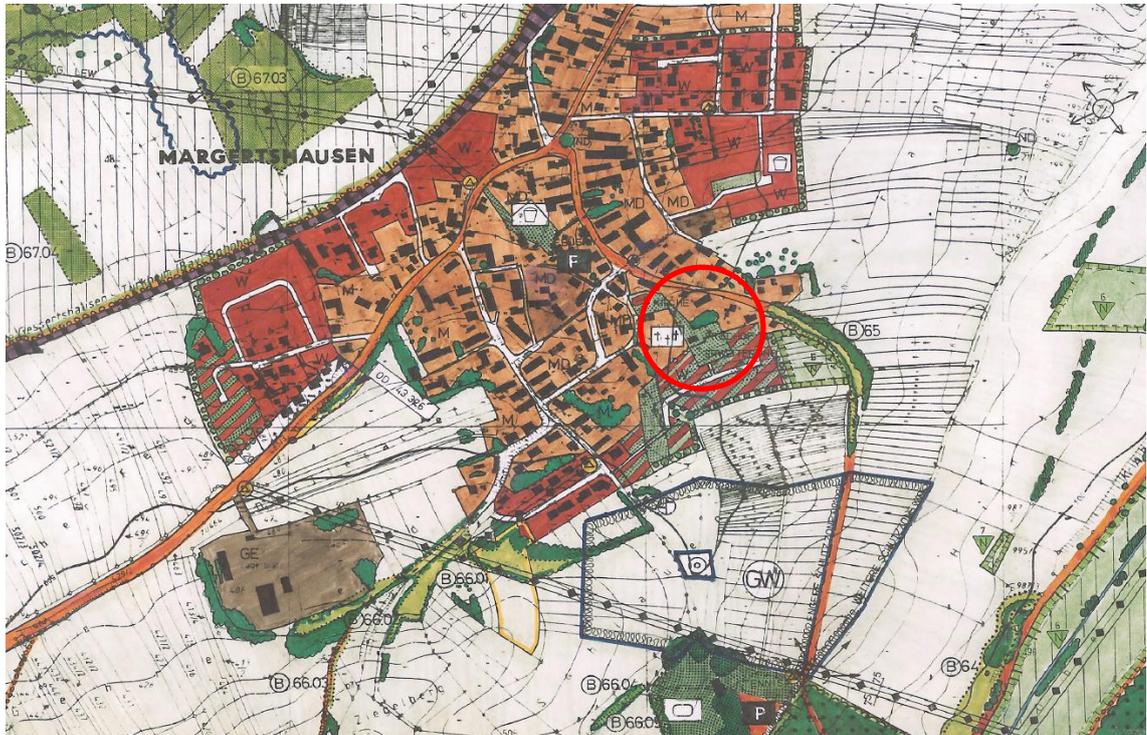
- Denkmal: Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Denkmal

Zusammenfassend ergeben sich keine Hinweise, dass die geplante Bebauung Verbotstatbestände des § 44 Nr. 1 – 3 BNatSchG auslösen kann.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete betroffen.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als „Grünfläche“ ausgewiesen. Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Hinter dem Friedhof" nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Grünfläche

**Abbildung 4 –rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Gessertshausen (o. Maßstab)**

Quelle: Gemeinde Gessertshausen

### 3.5 Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Friedhof“

Im Zuge der 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Friedhof“ im Ortsteils Margertshausen geändert. Die Flächen sind im ursprünglichen Bebauungsplan als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen. Da die Flächen für die Nutzung als einen Friedhof nicht mehr benötigt werden möchte die Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplanes diese Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ ausweisen.



**Abbildung 5 – rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Friedhof“ der Gemeinde Gessertshausen (o. Maßstab)**

Quelle: Gemeinde Gessertshausen

### 3.6 Bebauungsplanverfahren

Es ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, jedoch auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren vorgesehen. Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB ist eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist hier kein Umweltbericht nach § 2a BauGB und keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendig. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### 4. Planungsalternativen

Für die Planung werden bestehende Flächen, die ursprünglich als Friedhofsflächen vorgesehen waren, als Wohnbauflächen umgenutzt. Für die Wohnbauflächen im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Kriterien maßgeblich:

- Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde Gessertshausen befinden,
- zusammenhängende Flächen,
- Flächen, die eine ausreichende Größe für die künftige Ansiedlung von Wohnbauflächen aufweist.

Die genannten Flächen wurden hinsichtlich der genannten Kriterien geprüft. Zudem wurden unterschiedliche Anordnungen der Grundstücke sowie der Zufahrt und der Grünflächen analysiert. Die Variante, für die sich die Gemeinde entschieden hat, weist eine flächensparende Anordnung auf. Somit ergeben sich kurze Erschließungswege, maßvoll dimensionierte Grundstücke und ausgiebige Grünflächen.

#### 5. Bedarfsermittlung

Ein Ziel des Landesentwicklungsprogramms in Bayern ist, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung voranzutreiben. Die Strukturdaten der Gemeinde Gessertshausen zeigen auf, dass die vorliegende Planung sinnvoll und notwendig ist.

Das bayerische Landesamt für Statistik hat für die Gemeinde Gessertshausen eine Berechnung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2033 durchgeführt. Entsprechend der nachfolgenden Tabelle ist ersichtlich, dass bis zum Jahr 2033 ein Bevölkerungszuwachs von 160 Personen erwartet wird. Diese Prognose stellt lediglich eine Berechnung unter bestimmten Annahmen dar. Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung kann davon abweichen. Ende des Jahres 2023 waren bereits 4.520 Einwohner verzeichnet.

Daraus ist ersichtlich, dass die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung von der Prognose abweicht und deutlich darüber liegt. Damit verbunden ist eine Nachfrage nach Wohnbedarf im Gemeindegebiet von Gessertshausen.

Werden diesem Bevölkerungsanstieg eine Anzahl von 2,0 Einwohner pro Wohneinheit zugrunde gelegt entsteht ein Bedarf von rd. 8 Wohneinheiten pro Jahr. Die Gemeinde Gessertshausen steht somit vor der Aufgabe in den nächsten 10 Jahren ca. 80 neue Wohneinheiten zu schaffen. Somit ist dieses Baugebiet ein wichtiger Baustein um den vorhandenen Bedarf von mindestens 80 Wohneinheiten für die kommenden 10 – 15 Jahre zu decken. Die Flächen sind zurzeit als Erweiterungsflächen für den Friedhof ausgewiesen.

Entsprechend Punkt 6 ist dargelegt, dass die Flächen für den Friedhof nicht benötigt werden und einer anderen Nutzung zugewiesen werden können.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*
2023	4480
2024	4500
2025	4520
2026	4540
2027	4560
2028	4570
2029	4590
2030	4600
2031	4620
2032	4630
2033	4640

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Gessertshausen**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

## 6. Flächenbedarf

Es befinden sich einige rechtsverbindliche Bebauungspläne in Gessertshausen, die Wohngebiete ausweisen, jedoch bereits im Laufe der vergangenen Jahre an die jeweiligen Grundstücksbesitzer verkauft worden sind. Nachfolgend werden die einzelnen Bebauungspläne sowie die Verfügbarkeit aufgliedert.

### Gessertshausen:

- Nr. 9 „südlich der B300“ Gessertshausen
- Nr. 30 „Am Mitterfeld“ Gessertshausen
- Nr. 40 „Kreuzäcker“ Gessertshausen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne befinden sich keine Grundstücke mehr im Besitz der Gemeinde. Alle Grundstücke wurden an Private verkauft.

In Gessertshausen befinden sich aktuell keine Flächen im Besitz der Gemeinde, welche nach § 34 BauGB bebaubar und zu verkaufen wären.

#### Deubach:

- Nr. 14 „Ludwig-Uhland-Str. vormals Lilienstraße“ Deubach
- Nr. 12 „Brunnenberg“ Deubach
- Nr. 11 „Brunnenstraße“ Deubach
- Nr. 13 „Südost“ Deubach
- Nr. 32 „Östl. d. Lauginger Str.“ Deubach
- Nr. 37 „östlich des Dullbaches“ Deubach
- Nr. 35 „Nördlich Kutzenhausenerstraße“ Deubach
- Nr. 17 „Am Friedhof“ Deubach

Im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne befinden sich keine Grundstücke mehr im Besitz der Gemeinde. Alle Grundstücke wurden an Private verkauft.

Im Ortsteil Deubach befinden sich aktuell keine Flächen im Besitz der Gemeinde, welche nach § 34 BauGB bebaubar und zu verkaufen wären.

#### Margertshausen:

- Nr. 5 „Bergstraße“ Margertshausen
- Nr. 21 „Hinter dem Friedhof“ Margertshausen
- Nr. 28 „Am Straßfeld“ Margertshausen
- Nr. 16 „Musikerviertel“ Margertshausen
- Nr. 15 „Angerfeld“ Margertshausen
- Nr. 18 „Heidestraße“ Margertshausen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne befinden sich keine Grundstücke mehr im Besitz der Gemeinde. Alle Grundstücke wurden an Private verkauft.

Fl. Nr. 183 liegt teilweise im Innenbereich gem. § 34 BauGB (ca. 1000 m<sup>2</sup> von der Fuggerstraße weg in Richtung Osten). Dieses wird demnächst zum Verkauf ausgeschrieben.

#### Wollishausen:

- Nr. 19 „Riedstraße“ Wollishausen
- EBS „Am Dorfanger“ Wollishausen
- Nr. 26 „Südlich des Schulwaldes“ Wollishausen
- Ergänzungssatzung „An der Alpenstraße“ Wollishausen
- Nr. 20 „Kohlstatt“ Wollishausen

Im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne befinden sich keine Grundstücke mehr im Besitz der Gemeinde. Alle Grundstücke wurden an Private verkauft.

Die Fl. Nr. 328/2, 328/3, 328/4, 328/6 liegen im Innenbereich gem. § 34 BauGB und werden demnächst zum Verkauf angeboten.

#### Döpshofen:

- Nr. 29 „Südl. Ortsausgang“ Döpshofen
- Nr. 25 „Hinter der Kirche“ Döpshofen
- Nr. 2 „Am Mühlfeld“ Döpshofen
- Nr. 41 „Nordwestlicher Ortsrand“ Döpshofen
- Nr. 1 „Döpshofen Nord“

Im Geltungsbereich dieser Bebauungspläne befinden sich keine Grundstücke mehr im Besitz der Gemeinde. Alle Grundstücke wurden an Private verkauft.

Im Ortsteil Döpshofen befinden sich aktuell keine Flächen im Besitz der Gemeinde, welche nach § 34 BauGB bebaubar und zu verkaufen wären.

Im Gemeindegebiet von Gessertshausen befinden sich lediglich wenige Grundstücke, die zum Verkauf in Frage kommen können. Somit ist dieses Baugebiet ein wichtiger Baustein um den vorhandenen Bedarf von ca. 80 Wohneinheiten in den kommenden Jahren zu decken.

## 7. Friedhofsflächen

### Friedhof Margertshausen

PROGNOSE BESTATTUNGEN / GRABVERKAUF FÜR DIE NACHFOLGENDEN JAHRE

freie Familiengrabstätten	freie Einzelgrabstätten	freie Urnengrabstätten	Urnenbestattungen 2014 - 2023	Sargbestattungen 2014 - 2023	Ø Urnenbestatt. pro Jahr	Ø Sargbestatt. pro Jahr
20	3	9	32	33	3,2	3,3

Tabelle 2: Prognose Bestattungen / Grabverkauf für die nachfolgenden Jahre

Quelle: Gemeinde Gessertshausen

In den letzten 10 Jahren (2014 - 2023) fanden insgesamt 65 Beisetzungen statt. Aufgeteilt in 32 Urnen- und 33 Sargbestattungen. Hierzu ist festzustellen, dass allein in den letzten 5 Jahren 22 Urnenbeisetzungen stattfanden. Bei Neukäufen wird so gut wie gar nicht nach Familiengrabstätten gefragt. Der Trend geht eindeutig in Richtung Urnengrabstätten, die vom Platz- sowie Pflegeaufwand wesentlich kleiner sind.

Die Gemeinde Gessertshausen hat hierzu Rechnung getragen in der Form, als bereits Urnengemeinschaftsgrabanlagen aufgebaut wurden. Hierzu resultiert auch die Zahl 9 "freie Urnengrabstätten". Ziel der Kommune ist es, die freien Lücken mit dieser Grabart zu füllen, um einerseits den Leerstand zu verringern und andererseits neuen Flächenverbrauch zu begrenzen.

## 8. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Gessertshausen möchte aufgrund einer bestehenden Nachfrage den Bedarf an Wohnbauflächen decken.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird an das bestehende Wohngebiet im Ortsteil Gessertshausen angeschlossen. Es werden die städtebaulichen Grundzüge des Bestandes aufgegriffen und in leicht veränderter Form, den heutigen Ansprüchen entsprechend, weiterentwickelt.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung des geplanten Wohngebietes so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonieren. Durch den lückenlosen Anschluss an den Bestand wird auch eine Arrondierung des Wohngebietes bewirkt.

## 9. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend dem Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Grünfläche“ dargestellt. Dadurch entspricht die vorliegende Bauleitplanung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB nicht der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 10. Maß der baulichen Nutzung

### 10.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt und liegt somit im Rahmen der Zulässigkeit für Wohngebiete nach § 17 BauNVO. Die GRZ orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei.

Bei Anwendungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche **um max. 80 %** überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundflächenzahl für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, die Hauptgebäude mit den dazugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Es wird verhindert, dass ein zu hoher Versiegelungsgrad durch die Hauptgebäude verursacht wird und gleichzeitig aber die notwendigen Zufahrten und Flächen für bspw. ruhenden Verkehr gegeben sind.

### 10.2 Wand- und Firsthöhe

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen, die die Umgebungsbebauung miteinbezieht. Durch Reglementierung zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen. Hierzu werden Festsetzungen zur maximalen Oberkante des Rohfußbodens für das Erdgeschoss (OK-RFB-EG) und eine darauf bezogene Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) getroffen. Die OK-RFB-EG orientiert sich an der Höhenlage der nördlich und südlich befindlichen Kanaldeckel.

## 11. Erschließung

Die im Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Friedhof“ festgesetzte „Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsgrün und Parken“ südlich der Fl. Nr. 373/23 der Gemarkung Margertshausen wird als Verbindungsstraße mit Parkplätzen im Westen des Geltungsbereichs Richtung Aussegnungshalle neu festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Schläuenfeld“ sowie über die Stichstraße Richtung Aussegnungshalle des Friedhofs. Die Erschließungsstraße ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die südlich des Friedhofes befindlichen Stellplätze neu angeordnet und für dienen weiterhin der Nutzung für den Friedhof. Die entsprechende Anzahl der Stellplätze wird im Zuge der Erschließungsplanung und dem Bedarf ermittelt und festgelegt. Eine Nutzungszeit für die Stellplätze wird nicht festgelegt, da diese dauerhaft den Bürgern zur Verfügung stehen soll.

## 12. Gefährdungs- und Fließweganalyse

Die den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde eine Gefährdungs- und Fließweganalyse von Steinbacher-Consult durchgeführt. Die Analyse kam zum folgenden Ergebnis.

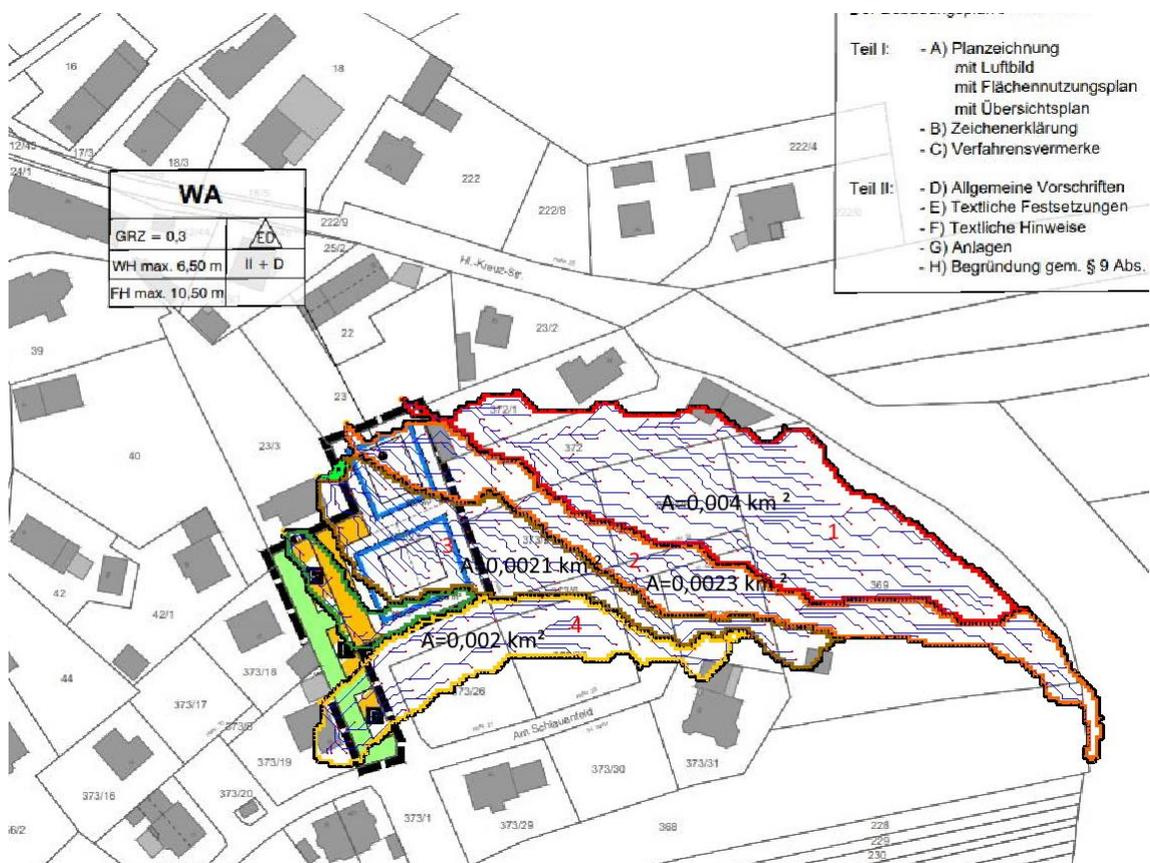


Abbildung 6 – Fließwegen und Einzugsgebieten (o. Maßstab)

Quelle: Steinbacher-Consult

Das Einzugsgebiet wird nach Osten hin durch die Heilig-Kreuz Straße begrenzt.

Das Einzugsgebiet ist sehr klein. Die Teil-Einzugsgebiete 2 und 3, welche auf die geplante Bebauung treffen, sind zusammen 0,0044 km<sup>2</sup> bzw. 0,44 ha groß. Das Teil-Einzugsgebiet 1 fließt nördlich am Vorhabenbereich vorbei.

Das Teil-Einzugsgebiet 4 fließt südlich an der geplanten Bebauung vorbei.

Im EZG 2 und 3 fallen bei einem 100-jährlichen Regen ca. 13 l/s an Abfluss aus dem Außengebiet an, im EZG 1 ca. 11 l/s, im EZG 4 ca. 6 l/s.

Die Abflüsse wurden mit einer Abflussspende von 2,8 m<sup>3</sup>/(s\*km<sup>2</sup>) bei einem 100-jährlichen Regen ermittelt. Dies entspricht einem Wert, der gemäß Abstimmung mit dem WWA Donauwörth aus der Region im Mittel angesetzt werden kann.

Aufgrund der sehr geringen Wassermengen und dem sehr breitflächigen Abfluss im Gelände werden sich durch das Vorhaben für die Unterlieger sehr wahrscheinlich keine merkbaren Veränderungen ergeben (Veränderung von Fließwegen, Verschiebung der Betroffenheiten). Die geplante Bebauung selbst könnte durch geeignete „hochwasserangepasste“ Bauweise (z. B. keine ebenerdigen Gebäudeeingänge in Richtung Hang) geschützt werden.

Sofern im Bestand schon Probleme mit Oberflächenwasser aus der Hanglage aufgetreten sind, könnte die Situation für die Unterlieger natürlich verbessert werden, indem z. B. am östlichen und südlichen Rand das Wasser mittels Erdwall, Mulde oder L-Stein-Mauer gefasst und in einen bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet wird.

### **13. Verkehrslärm**

Es wurde eine Begutachtung zum Verkehrslärm im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hinter dem Friedhof“ von BEKON mit dem Stand vom 06.05.2024 durchführt. Nachfolgend wird das Ergebnis der Untersuchung erläutert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Schlaunfeld“ hin zur „Bergstraße“.

Von dort verteilt sich der Verkehr dann in verschiedene Richtungen.

Es wird entsprechend der Planzeichnung von 4 Wohngebäuden im Plangebiet ausgegangen. Es wird i.d.R. pro Wohngebäude von 5 Fahrbewegungen zur Tagzeit und einer Fahrbewegung zur Nachtzeit ausgegangen.

Um auf der sicheren Seite zu sein, wird zur Tagzeit von 8 Fahrbewegungen und zur Nachtzeit von 2 Fahrbewegungen je Wohngebäude ausgegangen.

Dies ergibt insgesamt 40 PKW-Fahrbewegungen (davon 8 PKW-Fahrbewegungen zur Nachtzeit).

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Straße „Am Schlaunfeld“ mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 4 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) zur Tagzeit und ca. 44 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet ebenfalls deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## 14. Ver- und Entsorgung

### 14.1 Entwässerung und Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Trenn- und Mischsystem angeschlossen. Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen / Zufahrt und der Baugrundstücke über einen Rückhalt in das Grundwasser oder gedrosselt in den Vorfluter, südwestlich des Planungsgebietes, abzuleiten. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Schlaunfeld“.

### 14.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz der Gemeinde Gessertshausen gesichert.

### 14.3 Elektrizitätsversorgung

Der Netzanschluss erfolgt durch die LVN (Lechwerke Verteilnetz GmbH). Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel (auch Glasfaser). Die dadurch bedingten Mehrkosten haben die Bauherren zu tragen.

### 14.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

## 15. **Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen**

### 15.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

#### **Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

Auch nach Umsetzung vorgenannter Vermeidungsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die ausgeglichen oder ersetzt werden müssen. Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz sind dies „Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“.

Gemäß diesem Leitsatz sind alle sich durch die Planung auf Natur und Landschaft ergebenden erheblichen und nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen darzustellen und zu bilanzieren. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021.

Danach errechnet sich der Kompensationsbedarf wie folgt:

Kompensationsbedarf = Basisfläche x Wertpunkte x Kompensationsfaktor (GRZ) - Planungsfaktor.

Der Planungsfaktor kann durch Vermeidungsmaßnahmen in Betracht kommen und damit den Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduzieren.

Die Ausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet in einem Bebauungsplan stellt gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß § 15 BNatSchG ausgeglichen werden muss.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Hinter dem Friedhof“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dennoch sind Maßnahmen zu Natur und Landschaft umzusetzen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 (1) BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Das geplante Vorhaben wurde daher bezüglich der möglichen Minimierungsmaßnahmen überprüft.

Das Vorhaben mit Errichtung eines Wohngebietes verursacht insbesondere Konflikte durch den erheblichen Flächenbedarf mit Versiegelung sowie durch eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung nur allgemeiner Art sein. Folgende Verringerungsmaßnahmen wurden ergriffen bzw. sind vorgesehen oder vorgeschlagen.

Durch öffentliche Grünflächen wird eine Förderung von Lebensräumen und der Biotopvernetzung sowie Steigerung der Artenvielfalt ermöglicht.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind herzustellen:

- Baufeldräumungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln durchzuführen.
- Der Eingriff in das natürliche Gelände ist auf das Notwendigste zu begrenzen.
- Bauvorhaben sind an den natürlichen Geländelauf soweit es geht anzupassen.
- Niederschlagswasser ist soweit möglich flächig auf dem Grundstück zu versickern.
- Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ist mit Saat- und Pflanzgut gemäß Artenliste (s. textliche Hinweise) herzustellen.

## Bilanzierung Eingriff / Ausgleich

Ausgleichsbedarf					
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung	Planung	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf
B311 Gebüsche und Hecken mit überwiegen einheimischen, standortgerechten Arten	334	5	Wohngebiet	0,30	501
G211 Mäßig extensives artenarmes Grünland	934	6	Wohngebiet	0,30	1.681
G211 Mäßig extensives artenarmes Grünland	343	6	Öffent. Verkehrsfläche	1	2.058
<b>Summe</b>	<b>1.611</b>				<b>4.240 WP</b>

Tabelle: Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 4.240 WP.

## 15.2 Naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen sowohl zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Neugestaltung des Landschaftsbilds und der Einbindung des Vorhabens in die Landschaft sowie der Kompensation artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen.

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs entsteht ein Ausgleichsbedarf von 4.240 Wertpunkten (WP). Innerhalb des Geltungsbereiches werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Aufwertung weiterhin festgesetzt (öffentliche Grünfläche). Da diese Flächen im ursprünglichen Bebauungsplan bereits festgesetzt waren, können diese nicht zum Ausgleichsumfang hinzugerechnet werden.

Es müssen externe Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Dafür wird auf der Teilfläche der Fl. Nrn. 681 und 680, Gemarkung Margertshausen, eine Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Auf der Fläche besteht zurzeit Intensivgrünland. Hier wird eine Aufwertung zu einem mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünland vorgenommen (s. nachfolgende Tabelle).

	Beschreibung  Bestand, Nutzung	Benennung und Codierung  Wertpunkte ge- mäß Bio- topwertliste	Maßnahme; Fläche Neu: Codierung; Beeinträchti- gungsfaktoren: 0 (nicht er- heblich); 0,4 (gering); 0,7 (mittel), bis 1,0 (hoch)	Kompensationsum- fang in Wertpunk- ten
1	Flurnr.: 680  Gemarkung Margertshau- sen  (Teilfläche)	G11 Intensiv- grünland  3 WP	G 212 Mäßig extensiv ge- nutzten artenreiches Grünland  Mähgutübertragung  8 WP  574 m <sup>2</sup> x 5 WP x BE-Fak- tor 1,0	<b>2.870 WP</b>
2	Flurnr.: 681  Gemarkung Margertshau- sen  (Teilfläche)	G11 Intensiv- grünland  3 WP	G 212 Mäßig extensiv ge- nutzten artenreiches Grünland  Mähgutübertragung  8 WP  282 m <sup>2</sup> x 5 WP x BE-Fak- tor 1,0	<b>1.410 WP</b>
			Summe Wertpunkte	<b>4.280 WP</b>
		Summe Fläche:	856 m <sup>2</sup>	

**Maßnahmen:****Ansaat durch Mähgutübertragung**

- Neuansaat artenreiche Dauerwiese mit autochthonem regionalen Mähgut
- Mähgut-Herkunft: artenreiche Spenderflächen FFH Gebiet Schmuttertal
- Abstimmung mit Naturpark AWW
- Bodenvorbereitung: Umbruch

**Pflege und Nutzung:**

- 2-schürige Mahd; frühester Schnitzeitpunkt 15. Juni des Jahres
- ohne jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel; Verwertung (z. B. als Heu) und Abfuhr des Mähgutes
- Brachestreifen (= die Mahd erfolgt erst im nächsten Jahr)
- Jährlich wechselnd 20 %; Lage freibleibend

Der Ausgleichsbedarf von 4.240 Wertpunkten wird auf diesen Flächen ausgeglichen. Somit ist der Ausgleichsbedarf für dieses Vorhaben vollumfänglich kompensiert.

**16. Flächen**

Geltungsbereich	2.204 m <sup>2</sup>	100 %
<hr/>		
Bauflächen	1.358 m <sup>2</sup>	61 %
öffentliche Verkehrsflächen	477 m <sup>2</sup>	22 %
öffentliche Grünflächen	369 m <sup>2</sup>	17 %