

- Teil C -

Gemeinde Ellgau
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan
„Vogtgarten III“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

vom 08.05.2019

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

C.	<i>Begründung</i>	3
C.1.	<i>Anlass der Planung</i>	3
C.2.	<i>Beschreibung des Plangebietes</i>	4
C.2.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
C.2.2.	Größe	5
C.2.3.	Topographie und Vegetation	5
C.2.4.	Geologie und Hydrologie	5
C.3.	<i>Planungsrechtliche Ausgangssituation</i>	6
C.3.1.	Landesplanung	6
C.3.2.	Regionalplanung.....	7
C.3.3.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	8
C.3.4.	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	8
C.3.5.	Beschleunigtes Verfahren.....	8
C.3.6.	Umliegende Strukturen und Nutzungen	9
C.4.	<i>Ziele der Planung</i>	10
C.4.1.	Art der baulichen Nutzung	12
C.4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	12
C.4.3.	Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	14
C.4.4.	Begründung weiterer Festsetzungen	14
C.4.5.	Grünordnung	16
C.4.6.	Verkehrliche Erschließung	17
C.5.	<i>Umweltbelange</i>	18
C.5.1.	Allgemein	18
C.5.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz.....	19
C.5.3.	Immissionsschutz	19
C.5.4.	Altlasten, Abfall	21
C.5.5.	Denkmalschutz	21
C.6.	<i>Ver- und Entsorgung</i>	22
C.6.1.	Wasserversorgung.....	22
C.6.2.	Abwasserentsorgung	22
C.6.3.	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	22
C.6.4.	Stromversorgung	24
C.6.5.	Heizenergieversorgung.....	24
C.6.6.	Fernmeldeanlagen	24
C.6.7.	Abfallbeseitigung	24
C.6.8.	Erschließungsträger.....	24
C.7.	<i>Städtebauliche Statistik</i>	25
C.8.	<i>In-Kraft-Treten</i>	25

C. Begründung

zum Bebauungsplan „Vogtgarten III“ der Gemeinde Ellgau vom 08.05.2019 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
 Bahnhofstraße 141
 86438 Kissing

C.1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Ellgau hat in den vergangenen Jahren die Entwicklung von Wohnbauflächen insbesondere im nordwestlichen Teil der Ortslage forciert. In diesem Zusammenhang wurden neben einer vorbereitenden, strukturellen Rahmenplanung auch bereits verschiedene Bebauungspläne für diesen Bereich des Gemeindegebietes aufgestellt (z.B. BP „West II“, BP „Vogtgarten“, BP „Vogtgarten II“), um eine städtebaulich geordnete und verträgliche Entwicklung des Gemeindegebietes Ellgau gewährleisten zu können.

Nachdem die Grundstücke des letzten realisierten Baugebietes „Vogtgarten II“ (Bebauungsplan vom 13.11.2013) mittlerweile ebenfalls bereits wieder größtenteils veräußert sind, sieht sich die Gemeinde Ellgau im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit vor die Aufgabe gestellt, in angemessenem Umfang weitere Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes auszuweisen. Die Notwendigkeit und Erforderlichkeit der aktuellen Planung begründet sich auch darin, dass immer neue Anfragen nach Bauland in der Gemeinde einlaufen, denen mangels Verfügbarkeit geeigneter Flächen bzw. nicht verfügbarer Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Ortslage derzeit auch nicht an anderer Stelle des Gemeindegebietes adäquat entsprochen werden kann.

Basierend auf den bereits erfolgten konzeptionellen Überlegungen in der Rahmenplanung und der vorbereitenden gemeindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) soll nördlich der Bürgermeister-Gaugenrieder-Straße nun der letzte Abschnitt einer möglichen baulichen Ergänzung der Wohnbebauung im Nordwesten der Ortslage Ellgau angegangen werden.

In diesem Zusammenhang soll auch die Eliginstraße nach Norden weitergeführt werden, um über diese künftig eine weitere alternative Anschlussmöglichkeit für die Wohnbebauung im Westen der Ortslage Ellgau an die Lechfeldstraße im Nordosten des Plangebietes ermöglichen zu können. Die Bereiche entlang dieser neuen Straße sollen für Wohnbebauung entwickelt werden. Mit der aktuellen Planung kann diesen Überlegungen Rechnung getragen werden.

Nachdem das überplante Gebiet nördlich der Bürgermeister-Gaugenrieder-Straße im Nordwesten von Ellgau bislang im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnnutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In seiner Sitzung am 08.05.2019 hat der Gemeinderat demzufolge die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogtgarten III“ beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan soll eine langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort im Nordwesten von Ellgau gewährleistet werden.

C.2. Beschreibung des Plangebietes

C.2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Vogtgarten III“ befindet sich im nordwestlichen Teil der Ortslage Ellgau, zwischen der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Bürgermeister-Gaugenrieder-Straße im Süden, einem landwirtschaftlichen Anwandweg (Flur Nr. 305/1) und dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flur Nr. 363 im Norden, einem landwirtschaftlichen Anwandweg (Flur Nr. 344) und dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flur Nr. 336 im Westen sowie der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Lechfeldstraße im Osten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vogtgarten III“ umfasst die Grundstücke Flur Nr. 361, 361/7 und 362, jeweils Gemarkung Ellgau. Diese Flächen sollen im weiteren Verfahren von der Gemeinde Ellgau erworben werden. Um den Anschluss nach Nordosten an die Lechfeldstraße sicherstellen zu können, liegt auch noch eine Teilfläche des landwirtschaftlichen Anwandweges, Grundstück Flur Nr. 305/1, Gemarkung Ellgau, im Umgriff des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich bereits um eine Fläche im Eigentum der Gemeinde Ellgau.



Abb. 1: Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

C.2.2. Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes „Vogtgarten III“ beträgt ca. 2,43 ha. Davon entfallen ca. 1,73 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,36 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,34 ha auf öffentliche Grünflächen.

C.2.3. Topographie und Vegetation

Die überplanten Flächen im Nordwesten von Ellgau sind nahezu eben und liegen auf einem mittleren Höhengniveau von etwa 419 m ü. NN. Aufgrund der auf diesem Areal bisher überwiegend erfolgten intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Ackerflächen) haben sich bislang keinerlei landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Es handelt sich um eine ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Feldflur.

C.2.4. Geologie und Hydrologie

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit 047 (Lech- und Wertachtal) im nördlichen Teil des Landkreises Augsburg. Die rißeiszeitlichen Schotter sind hier überlagert durch Löß und jüngere Au-

ensedimente, deren Mächtigkeit zum Lech hin zunimmt.

Nach den Erfahrungen aus den benachbarten Baugebieten ist im Plangebiet von einem Grundwasserstand von ca. 1,50 m bis 2,0 m unter Gelände auszugehen. Daher wird empfohlen die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge der geplanten Wohngebäude wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern, sowie für Öltanks eine Auftriebssicherung vorzusehen.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Entsprechende Anträge hierzu sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Augsburg einzureichen. Über den Bauzustand hinaus ist keine Grundwasserabsenkung zulässig.

Oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Mit dem Lech liegt ein Gewässer I. Ordnung in ca. 1,3 km Entfernung östlich des Planareals. Dieser fungiert als natürlicher Vorfluter, so dass die Grundwasserfließrichtung in Ellgau nach Nordosten in Richtung Lech verläuft.

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP, Teilfortschreibung 2018) liegt die Gemeinde Ellgau in der Region 9 (Augsburg) im allgemeinen ländlichen Raum.

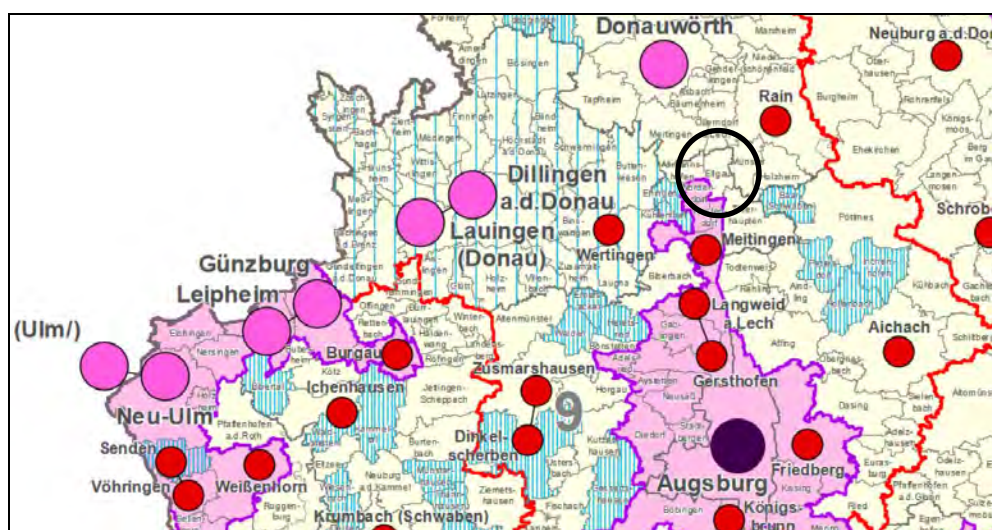


Abb. 2: Auszug Strukturkarte Teilfortschreibung LEP Bayern 2018, © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Nach dem LEP 2013 sind folgende Ziele (Z)/Grundsätze (G) zu beachten:

- 1.1.1 (Z): *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.*
- 1.1.3 (G): *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*
- 3.1 (G): *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- 3.2 (Z): *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*
- 3.3 (G): *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- 3.3 (Z): *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]*

C.3.2. Regionalplanung

Die Gemeinde Ellgau liegt im nördlichen Teil des Landkreises Augsburg und zählt zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Die Gemeinde liegt östlich einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

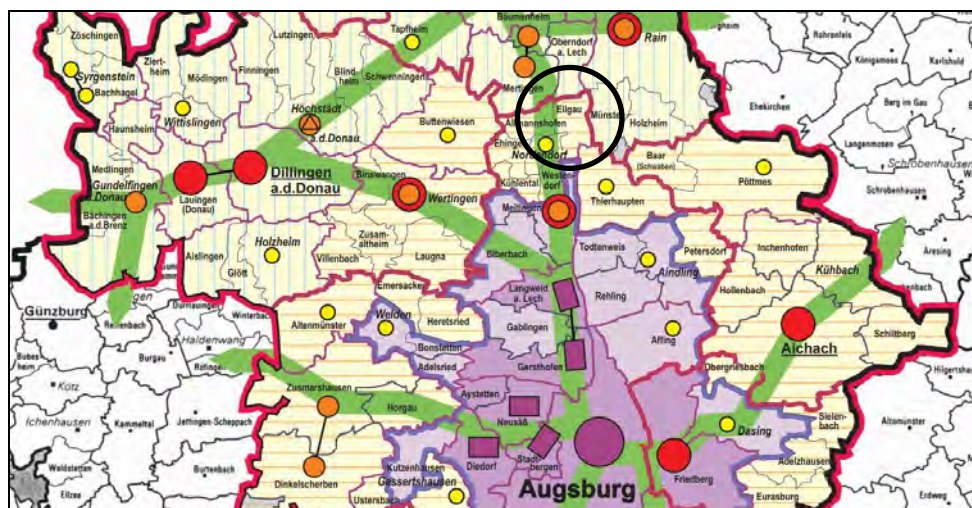


Abb. 3: Auszug Karte 1 Raumstruktur RP 9, © Regionaler Planungsverband Augsburg, 2007

Nach dem Regionalplan der Region 9 (Augsburg) sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

B V 1.1 (G): *Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. [...]*

B V 1.5 (Z): *Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.*

C.3.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellgau sind die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplanten Gebiete am nordwestlichen Ortsrand von Ellgau bereits als „allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit einer „Eingrünung von Bauflächen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellgau entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demzufolge nicht erforderlich.

C.3.4. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das überplante Areal im Nordwesten der Ortslage Ellgau liegt bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das Plangebiet ist planungsrechtlich demzufolge dem baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine bauliche Nutzung ist demzufolge derzeit nur für privilegierte Vorhaben (landwirtschaftliche Gebäude, etc.) möglich.

C.3.5. Beschleunigtes Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogtgarten III“ wird nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für die überplanten Außenbereichsflächen im

vorliegenden Fall gegeben:

- Die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert von 10.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

C.3.6. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplanten Bauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg und darauf folgend auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen,
- im Osten durch die vorwiegend durch Einzelhausbebauung und einige wenige ehemalige landwirtschaftlichen Hofstellen geprägte Wohnbebauung entlang der Lechfeldstraße,
- im Süden durch die von Einzelhausbebauung bestimmte Wohnbebauung des Baugebietes „Vogtgarten II“,
- im Westen ebenfalls durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, auf den westlich wiederum intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen folgen.

C.4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am nord-westlichen Rand der Ortslage Ellgau, um mit den darin geplanten Baustrukturen (Einzelhäuser) dem infolge von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen sowie von natürlichem Bevölkerungswachstum vorhandenen Bedarf nach Wohnraum im Gemeindegebiet adäquat Rechnung tragen zu können.

Nach dem Demographie-Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik, April 2016) ist bis zum Jahr 2028 von einer Bevölkerungszunahme auf insgesamt 1.150 Einwohner für Ellgau auszugehen. Bei einem derzeitigen Stand von etwa 1.090 Einwohnern (Stand 31.12.2018) bedeutet dies eine Zunahme von weiteren ca. 60 Einwohnern in den nächsten rund 10 Jahren. Bei einem angenommenen Belegungsgrad von 3 Personen je Wohneinheit ergibt sich hieraus ein Bedarf von etwa 20 neuen Wohneinheiten ($60 \text{ EW} / 3$) infolge des natürlichen Bevölkerungswachstums in diesem Zeitraum. Neben einer Aktivierung von innerörtlichen Flächenpotentialen muss diesem Bedarf auch durch eine Entwicklung von neuen Wohngebieten begegnet werden. Mit der aktuellen Planung kann auf einem am Ortsrand von Ellgau gelegenen Areal neuer Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern auf insgesamt 26 neuen Wohnbauparzellen angeboten werden.

Mit der Schaffung von neuem Wohnraum kann auch eine angemessene gestalterische und städtebauliche Arrondierung des Baubestandes im Nordwesten der Ortslage Ellgau gesichert werden. Das Baugebiet stellt in diesem Bereich der Ortslage Ellgau den endgültigen Abschluss der Wohnbebauung nach Norden hin dar.

Der Bebauungsplan basiert auf den Vorgaben eines in Abstimmung mit dem Gemeinderat Ellgau erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes der Arnold Consult AG vom März 2019. Das Plankonzept dieses städtebaulichen Entwurfes wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Vogtgarten III“ herangezogen.



Abb. 4: städtebauliches Konzept vom März 2019

Das im Rahmen der endgültigen Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan nochmals geringfügig modifizierte Plankonzept sieht auf dem Areal im Nordwesten von Ellgau ein neues Wohnquartier mit 26 neuen Wohnbauparzellen vor. Über eine zentrale, von der geplanten Verlängerung der Eliginstraße aus nach Westen abzweigende Ringstraße werden vorwiegend für Einzelhausbebauung, vereinzelt auch Doppelhausbebauung vorgesehene Grundstücke erschlossen.

Um den späteren Bauherren bei der Gestaltung der Einzel- oder Doppelhäuser im Gebiet eine größtmögliche Flexibilität einzuräumen, soll zwischen einem Gebäudetyp „steilgeneigtes Dach“, der eine Bebauung mit Erdgeschoss und steil geneigten Dächern ermöglicht, sowie einem Gebäudetyp „flaches Dach“, für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem flachgeneigten Dach, ausgewählt werden können. Somit kann auch der Nachfrage nach verschiedenen zeitgemäßen Gebäudetypen Rechnung getragen werden.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft hin ist entlang der nördlichen und westlichen Begrenzung des Plangebietes eine öffentliche Randeingrünung in angemessener Dimensionierung vorgesehen.

Mit den im neuen Wohnquartier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der künftigen Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann am nordwestlichen Ortsrand von Ellgau eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittel-

telbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sichergestellt werden.

C.4.1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 vorgesehen. Die in § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke) sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden für das Plangebiet jedoch ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend bei einer Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Altortbereich zu einer Umsetzung kommen. Im neuen Wohnquartier am nordwestlichen Ortsrand von Ellgau sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen nicht erwünscht.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen insbesondere infolge des erforderlichen Flächenbedarfs derartiger Nutzungen ebenfalls nicht geeignet.

Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage Ellgau (Randlage) nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten und auch im geplanten Wohngebiet verbunden wäre. Zudem ist eine derartige Nutzung auch verkehrstechnisch am überplanten Standort überhaupt nicht darstellbar und über die anliegenden Wohnstraßen auch nicht abwickelbar.

C.4.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnnutzung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen am nordwestlichen Ortsrand von Ellgau einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der geplanten baulichen Arrondierung und den bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Festsetzung von verschiedenen Haustypen (Vorgaben zur Wand-

höhe, Gebäudeoberkante, Dachform/-neigung, Anzahl der Vollgeschosse, usw.) ausreichend bestimmt.

Die für das neue Wohnquartier getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,25 bzw. GRZ 0,30) orientieren sich u. a. an der baulichen Dichte der auf den unmittelbar südlich angrenzenden Baugrundstücken des bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Vogtgarten II“ getroffenen Festsetzungen und stellen somit künftig eine weitestgehend lockere Bebauung am Übergang vom neuen Wohnquartier zur freien Landschaft hin sowie ein ruhiges Erscheinungsbild der hier neu entstehenden Gebäudestrukturen sicher. Lediglich im zentralen Bereich des neuen Wohnquartiers wird für die hier vorgesehene Doppelhausbebauung eine etwas höhere bauliche Dichte (GRZ 0,30) zugelassen.

Um den künftigen Bauherren bei der Gestaltung der neuen Wohngebäude ein Höchstmaß an Flexibilität zu ermöglichen, ohne dass das Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers jedoch nachteilig beeinträchtigt wird, soll neben einem erdgeschossigen Gebäudetyp (Typ A) mit steilgeneigtem Dach im gesamten Gebiet auch die Ausbildung von zweigeschossigen Gebäuden mit flachem Dach (Typ B) realisierbar sein. Um trotz dieser Flexibilität insbesondere bei der Höhenentwicklung neuer Gebäude ein weitestgehend einheitliches Höhenniveau gewährleisten zu können, wird die maximale Gebäudeoberkante (OK) für beide Gebäudetypen auf jeweils 9,90 m festgesetzt.

Die in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, etc. um bis zu 100 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die sog. GRZ 1 für die Hauptgebäude im neuen Wohngebiet durchwegs im Bereich von nur 0,25 bzw. 0,30 festgesetzt ist. Die in § 17 Abs.1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete mögliche Obergrenze (GRZ 0,4) wird im gesamten Wohngebiet demnach nicht ausgeschöpft. Trotz der gewählten weitestgehend lockeren Überbaubarkeit soll aber die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im neuen Wohngebiet (z.B. längere Zufahrtsbereiche, etc.) nicht zu stark eingeschränkt werden. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen, usw. im Sinne des § 19 (4) BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im neuen Wohngebiet ergebende Gesamt GRZ liegt dabei immer noch unter dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und

Durchgrünung des neuen Wohnquartiers sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten.

C.4.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird entlang der neuen Erschließungsstraßen eine weitestgehend an die Straßenführung räumlich angepasste Stellung der künftigen Wohngebäude ermöglicht. Gleichzeitig werden die überbaubaren Grundstücksflächen weitestmöglich großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Gebäude auf deren Grundstücken verbleibt.

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass künftig auch den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft auch bereits bestehenden Wohngebäude Rechnung getragen werden kann und somit auch künftig nach Umsetzung der neuen Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

C.4.4. Begründung weiterer Festsetzungen

C.4.4.1. Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH), Geländeauffüllungen

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden und deren Bezug auf die Straßen-/Gehweghinterkante wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet auch bei Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der neuen Wohngebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt. Aus diesem Grund sind Geländeauffüllungen auch nur bis maximal 0,30 m über das Niveau der an die jeweiligen Grundstückszufahrten anliegenden Straßen-/Gehweghinterkante zulässig. Zudem trägt die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auch den Vorgaben zur Barrierefreiheit im neuen Wohngebiet bestmöglich Rechnung.

C.4.4.2. Dach- und Fassadengestaltung, Dachaufbauten, Werbeanlagen und Abfallbehälter

Um eine weitestgehend einheitliche Gestaltung der Gebäude im neuen Wohnquartier zu gewährleisten und den künftigen Bauherren gleichzeitig

aber noch ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Wohnhäuser einräumen zu können, werden den künftigen Bauherren verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten sowie Fassadengestaltung eingeräumt. Die hierbei optional angebotenen flachgeneigten Dachformen bieten optimale Voraussetzungen für eine Nutzung der Dachflächen für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen werden für die Siedlungsstruktur der Umgebung typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen und durch mit diesen verträglichen zeitgemäßen Materialien ergänzt. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung eine hohe architektonische Gestaltungsvielfalt bei den neuen Wohngebäuden innerhalb des künftigen Wohnquartiers. Die Festsetzungen zum Dachüberstand gewährleisten dabei auch weiterhin eine einheitliche Gestaltung der Gebäude im nordwestlichen Teil von Ellgau.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen und Abfallbehälter sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten Wohnbebauung am südwestlichen Ortseingang von Adelsried gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können.

C.4.4.3. Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine unerwünschte Nachverdichtung der Bebauung im neuen Wohnquartier verhindert werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf, etc.) verhindert werden.

C.4.4.4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und andere Nebenanlagen

Analog zu anderen Wohnbauvorhaben im Gemeindegebiet sind im Plangebiet die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ellgau in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebengebäuden, die sich an den Regelungen des südlich benachbarten, bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Vogtgarten II“ orientieren, kann eine willkürliche Anordnung und Gestaltung derartiger Anlagen auf den künftigen Baugrundstücken vermieden werden.

Um den künftigen Bauherren bei der Gestaltung von Garagen größtmögliche Flexibilität einzuräumen, können diese entweder mit Flachdach oder der Dachform/-neigung des Hauptgebäudes umgesetzt werden.

C.4.4.5. Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die neuen Wohnnutzungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum künftig klar gegliedert und strukturiert werden können. Mit der vorgenommenen Höhenbeschränkung auf maximal 1,20 m über Straßen-/Gehweghinterkante sowie dem Ausschluss von Betonwänden und gemauerten Einfriedungen werden zu massive Abschottungen von privaten Wohngrundstücken wirksam ausgeschlossen. Andererseits soll mit dem Ausschluss von Maschendrahtzäunen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen eine zu transparente Abgrenzung der Privatflächen zum Straßenraum wirksam verhindert werden. Zu den öffentlichen Grünstrukturen im Randbereich wird eine Einfriedung hingegen ausschließlich in Form eines Maschendrahtzaunes ohne Sockel zugelassen. Somit kann auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit von den neuen privaten Gartenflächen zu den umliegenden öffentlichen Grünstrukturen gewährleistet werden.

Um eine Beeinträchtigung des künftigen Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des gesamten neuen Wohnquartiers ausschließlich über Erdkabel zugelassen.

C.4.5. Grünordnung

Das neu geplante Wohngebiet stellt künftig den endgültigen Ortsrand im Nordwesten von Ellgau dar. Das überplante Gebiet wird demzufolge im Norden und Westen durch eine lockere Gehölzstruktur sowie extensive Wiesenflächen auf einer öffentlichen Grünfläche am Übergang zur freien Landwirtschaft abgegrenzt und räumlich gefasst. Diese Gehölzstruktur aus verschiedenen heimischen Laubbäumen und Sträuchern wird künftig auch als wirksame Eingrünung für das neue Baugebiet gegenüber den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen (Staubentwicklung, etc.) fungieren. Die geplanten Gehölzpflanzungen stellen eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicher und tragen zu einer wesentlichen Minimierung von möglicherweise störenden Fernwirkungen der neuen Baustrukturen am Ortsrand von Ellgau bei.

Die vorgeschlagenen Baumstandorte innerhalb der geplanten Verkehrsflächen tragen zu einer Steigerung der Freiraum-/ Aufenthaltsqualität innerhalb dieser öffentlichen Räume bei. Um auch eine Mindestgrüngestaltung der privaten Wohngrundstücke erzielen zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes gefordert.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Zudem wird die gesamte Beleuchtung der künftigen öffentlichen Erschließungsflächen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln vorgenommen.

C.4.6. Verkehrsliche Erschließung

C.4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird über die Weiterführung der Eliginstraße nach Norden bis zur Lechfeldstraße und eine hiervon nach Westen abzweigende Ringerschließungsstraße (Wohnstraße) sichergestellt. Über die Lechfeldstraße wird damit künftig auch eine alternative Verbindung für die Bewohner im Nordwesten/Westen von Ellgau zum Ortskern von Ellgau ermöglicht.

C.4.6.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier soll unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ellgau auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und Stellplätzen erfolgen, wobei der erste Stellplatz stets als Garage auszubilden ist. Im Zusammenhang mit einigen ergänzenden öffentlichen Stellplätzen innerhalb der neuen Erschließungsstraße kann dem erwarteten Parkdruck im neuen Wohnquartier künftig angemessen Rechnung getragen werden.

C.4.6.3 Fußgänger und Radfahrer

Die fußläufige Erschließung des neuen Wohnquartiers kann über den Fußweg entlang der neu herzustellenden Erschließungsstraße in Verlängerung der Eliginstraße sichergestellt werden. Über die Eliginstraße werden die Radfahrer mit dem MIV auf der Fahrbahn geführt, womit auch eine angemessene Erreichbarkeit des Plangebietes für Radfahrer gesichert ist. Im Inneren des neuen Wohnquartiers sollen die Fußgänger und Radfahrer künftig gemeinsam mit dem MIV im Mischverkehr auf den neuen Wohnstraßen geführt werden.

C.4.6.4 ÖPNV

Die Anbindung des neuen Wohnquartiers an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Augsburgers Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV). In südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich in etwa 600 m fußläufiger Entfernung zum Planareal in der Hauptstraße eine Bushaltestelle („Raiffeisenbank“) der Linie 413, über welche eine Verbindung u.a. nach Nordendorf und Meitingen, und damit auch an den überregionalen Verkehr der Deutschen Bahn, möglich ist.

C.5. Umweltbelange

C.5.1. Allgemein

Das Bebauungsplanverfahren „Vogtgarten III“ wird entsprechend § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, nachdem die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Kapitel C.3.5.).

Infolge der geplanten baulichen Entwicklung des Areals am nordwestlichen Ortsrand von Ellgau sind keine der in Anlage 2 Nr. 2 BauGB und der in Anlage 2 Nr. 2.3 UVPG genannten wesentlichen Schutzkriterien betroffen bzw. es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Zudem sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten. Vor diesem Hintergrund ist eine weitergehende Prüfung der Umweltverträglichkeit für die aktuelle Planung nicht erforderlich. Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung ist daher nicht durchzuführen.

Unabhängig davon wurden die betroffenen Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung berücksichtigt und in die Abwägung der einzelnen Belange eingestellt. Bei dem angewendeten beschleunigten Verfahren wird von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem sind auch die Vorschriften über die Überwachung (gemäß § 4 c BauGB, „Monitoring“) im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

C.5.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Artenschutz

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge ist für den plangegegenständlichen Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mit einer vorherigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Ausgehend von den auf dem überplanten Areal vorhandenen Lebensraumpotentialen (intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen) liegen für das Plangebiet keine Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor. Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Areal ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen.

Mit den randlichen, extensiven Grünstrukturen und den hierin geplanten Gehölzpflanzungen können mit Umsetzung des neuen Wohnquartiers künftig für verschiedene Tierarten neue Habitatstrukturen im Plangebiet geschaffen werden.

C.5.3. Immissionsschutz

Im nördlichen Gemeindegebiet von Ellgau befinden sich mehrere Tierhaltungsbetriebe (Schweinemast, Putenstall, etc.) sowie eine Biogasanlage im Außenbereich von denen abhängig vom Betriebszustand, Belegungsgrad und den vorherrschenden meteorologischen Verhältnissen mitunter Geruchseinwirkungen auf die Ortslage von Ellgau hervorgerufen werden.

In einer Untersuchung des Büros iMA Richter & Röckle vom 18. Juli 2016 wurde im Rahmen eines Erweiterungs-/Modernisierungsvorhabens eines

bestehenden Tierhaltungsbetriebes der Geruchsbeitrag aller Tierhaltungsbetriebe im Außenbereich für den Zustand vor und nach dieser Erweiterung ermittelt und graphisch dargelegt. Dabei hat sich gezeigt, dass hinsichtlich der relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden für die bereits jetzt maßgebenden Wohngebäude entlang der Lechfeldstraße vor Umsetzung dieser Erweiterungs- / Modernisierungsmaßnahmen bereits Werte von 12 % bis 15 % der Jahresstunden vorliegen. Selbst die erst in jüngster Vergangenheit realisierten Wohngebäude im Baugebiet „Vogtgarten“ liegen noch bei Werten von 12 % bis 13 % der Jahresstunden. Mit Umsetzung der Erweiterungs- / Modernisierungsmaßnahmen werden sich die Werte im Bereich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Lechfeldstraße auf 9 % bis 14 % und an der Wohnbebauung im benachbarten Wohngebiet „Vogtgarten II“ auf 11 % bis 12 % verringern. Während in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten der Immissionsrichtwert bei 10 % der Jahresstunden (Immissionswert 0,10) liegt, gilt für Dorfgebiete ein Immissionsrichtwert von 15 % der Jahresstunden (Immissionswert 0,15).

Nachdem in Bereichen von bis zu 15 % der Jahresstunden bereits bislang Wohnnutzung im Norden von Ellgau stattgefunden hat und die aktuelle Planung künftig in einem Bereich von 14 % bis 15 % der Jahresstunden liegt, kann auch für die aktuell geplanten Wohngebäude im Nordwesten der Ortslänge von Ellgau noch davon ausgegangen werden, dass auch hier die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse in einem dem ländlichen Raum angemessenen Maß gewährleistet werden kann. Zudem hat ein wesentlich die Geruchsbelastung bestimmender Putenstall im Norden des geplanten Wohnquartiers zwischenzeitlich seinen Betrieb deutlich zurückgefahren, bzw. wird diesen zeitnah auch komplett einstellen, so dass sich die tatsächliche Geruchssituation im Bereich des geplanten Wohnquartiers künftig eher günstiger darstellen wird.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Norden und Westen unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

C.5.4. Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

C.5.5. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit einem bekannten Bodendenkmal (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Aktennummer D-7-7431-0050) ca. 300 m südwestlich des Plangebietes liegt das überplante Areal aber grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

C.6. Ver- und Entsorgung

C.6.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Eliginstraße bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers, das innerhalb der neuen Erschließungsstraßen fortgeführt werden kann.

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) über die zentrale Wasserversorgung und ein in den neuen Verkehrsflächen auszubildendes Hydrantennetz sicherzustellen.

C.6.2. Abwasserentsorgung

Das neue Wohnquartier soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Eliginstraße bereits vorhandene Ortskanalnetz. Alternativ besteht auch die Möglichkeit das Schmutzwasser in Richtung Nordosten zu führen und in den bestehenden Kanal in der Lechfeldstraße einzuleiten. Die Konkretisierung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die Kläranlage kann die Abwassermengen aus dem neu geplanten Wohnquartier noch ausreichend reinigen.

C.6.3. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Plangebiet erfolgen.

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet weitestmöglich minimiert werden. Darüber hinaus soll, wo möglich, das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll über die Straßenbegleitgrünflächen bzw. über Rigolen, etc. ebenfalls bereits vor Ort dem Untergrund zugeführt werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation beseitigt.

Die Konkretisierung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden. In diesem Zusammenhang wird auch die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung durch geeignete Sachverständige abschließend geprüft. Im Rahmen der südlich des Plangebietes bereits umgesetzten Wohnbebauung hat der Untergrund eine gute Versickerungseignung aufgewiesen.

C.6.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Eliginstraße bereits anliegende Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), das innerhalb der neuen Erschließungsstraßen fortgeführt werden soll.

Die LEW Verteilnetz GmbH ist als maßgebender Sparten Träger im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung auch weiterhin zu beteiligen.

C.6.5. Heizenergieversorgung

Bei entsprechender Wirtschaftlichkeit ist eine Versorgung des neuen Wohngebietes mit Erdgas der Schwaben Netz GmbH grundsätzlich möglich.

Die Möglichkeit eines Einsatzes von erdgekoppelten Wärmepumpensystemen bzw. des Baus einer Erdwärmesondenanlage ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungs- / Genehmigungsfreistellungsverfahren in Eigenregie von den künftigen Bauherren durch Einschaltung geeigneter Sachverständiger zu prüfen.

C.6.6. Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

C.6.7. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Weiterführung der Eliginstraße und die neu geplante Ringerschließung sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt.

C.6.8. Erschließungsträger

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt vollständig durch die Gemeinde Ellgau.


C.7. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	1,73	71,2
- Allgemeines Wohngebiet	1,73	71,2
Öffentliche Verkehrsflächen	0,36	14,8
- Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,36	14,8
Grünflächen	0,34	14,0
- Öffentliche Grünfläche	0,34	14,0
Gesamtfläche	2,43	100,0

C.8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Vogtgarten III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 08.05.2019


ARNOLD CONSULT AG