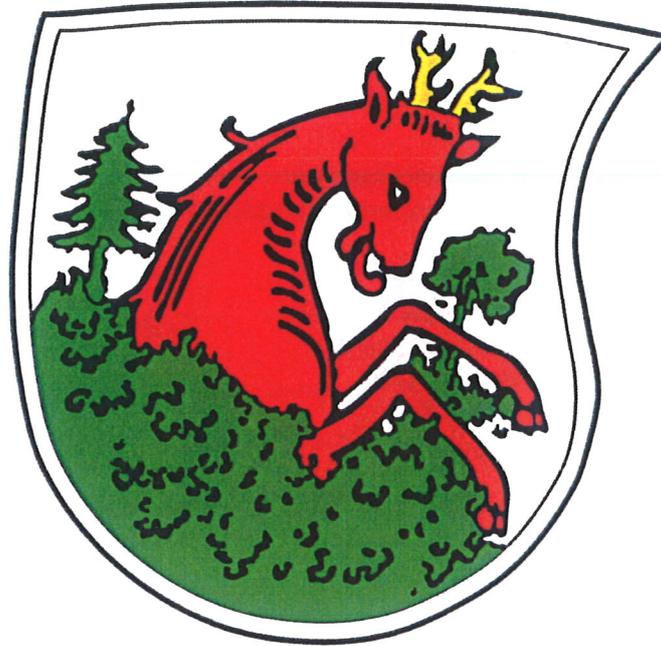


Markt Neuburg

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan
"Am Mühlweg"
Ortsteil Langenhaslach

Begründung – 2. Entwurf
Fassung vom 09.07.2019

Markt Neuburg a. d. Kammel
Bergstr. 2
86476 Neuburg a. d. Kammel

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22
info@glogger-architekten.de

INHALT

| | |
|-----------|---|
| 1 | Aufstellungsverfahren |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss |
| 1.2 | Art des Verfahrens |
| 1.3 | Bebauungsplan - Vorentwurf |
| 1.4 | Bebauungsplan - Entwurf |
| 1.5 | Satzungsbeschluss |
| 2 | Einführung in die Bauleitplanung |
| 2.1 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan |
| 2.2 | Bebauungsplan |
| 2.2.1 | Planungsrechtliche Situation |
| 2.2.2 | Erforderlichkeit der Planaufstellung |
| 2.2.3 | Ortsplanerische Gesichtspunkte |
| 2.2.4 | Lage und Größe des Gebiets |
| 2.2.5 | Art der geplanten Nutzung |
| 2.2.6 | Beschaffenheit des Gebiets |
| 3 | Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches |
| 3.1 | Bestand innerhalb |
| 3.2 | Baugrundgutachten |
| 3.3 | Altlasten |
| 3.4 | Bestand außerhalb |
| 3.5 | Bodendenkmalpflege |
| 4 | Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte |
| 4.1 | Ortsplanung |
| 4.2 | Planerisches Konzept |
| 5 | Art der baulichen Nutzung |
| 6 | Erschließung |
| 7 | Immissionsschutz |
| 8 | Grünordnung/ Naturschutz |
| 8.1 | Grünordnerischer Bestand und Analyse |
| 9 | Ver- und Entsorgung |
| 10 | Brandschutz |
| 11 | Planungsstatistik |
| 12 | Grundstücke im Geltungsbereich |
| 13 | Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange |
| 14 | Bestandteile des Bebauungsplanes |
| 15 | Unterschriften |

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 **Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat beschloss in der Sitzung vom 04.12.2018 den Bebauungsplan Bebauungsplans "Am Mühlweg" OT Langenhaslach des Marktes Neuburg aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

1.2 **Art des Verfahrens**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am Mühlweg" OT Langenhaslach des Marktes Neuburg wird nach **§ 13 Aufstellung der Bauleitpläne im Vereinfachten Verfahren in Verbindung mit §13a Abs. 1 und 2 sowie §13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren** des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Zur Anwendung kommt:

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

Abs. (1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

Nr. 1 weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

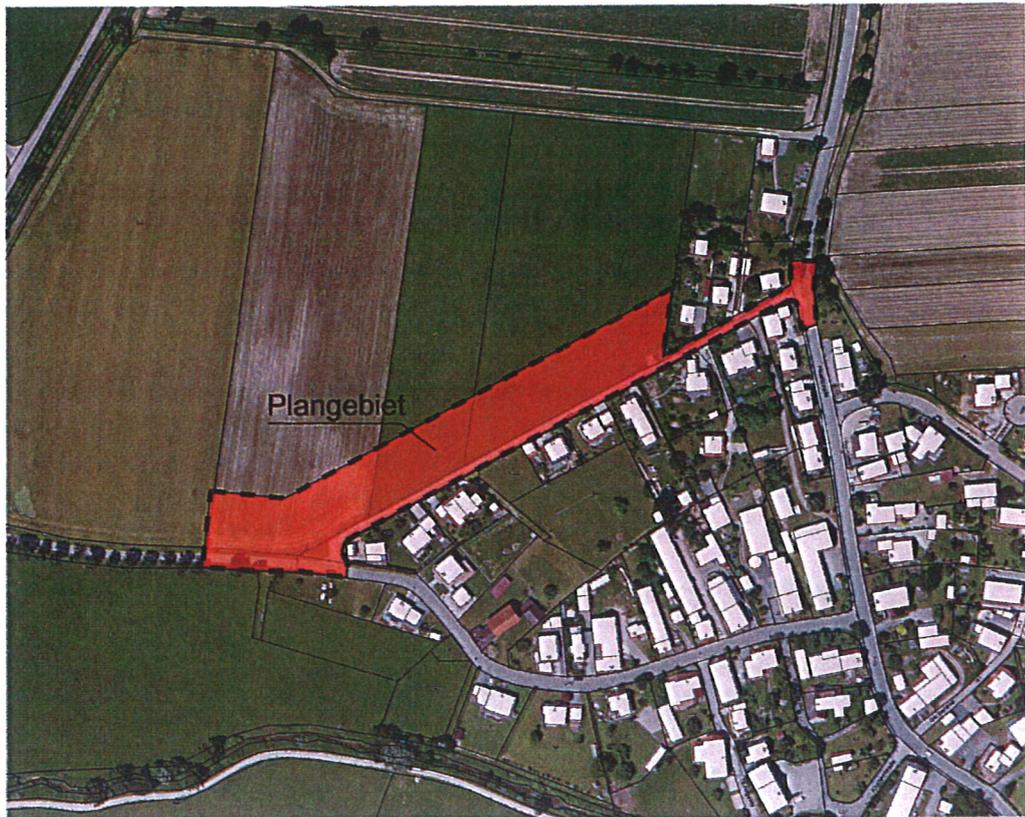
§13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet im nordwestlichen Ortsrand von Langenhaslach. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand an. Das Plangebiet ist im Nordwesten und Westen mit anschließenden Acker- und Wiesenflächen umgeben.

Bei der Planfläche mit ca. 11.250 m² handelt es sich um Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.



Luftbild und Flurkarte mit Planbereichen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 1,125 ha auf. Der Nutzungsbereich hat folgende Gebietsfläche mit der entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ), woraus sich die bebaubare Grundfläche ergibt:

| Nutzungsart | Fläche | GRZ | Grundfläche |
|------------------------|------------------------------|------|-------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 6.750,0 m ² | 0,35 | 2.362,50 m ² |
| Gesamt | 6.750,0 m² | | 2.362,50 m² |

Für die Betrachtung der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13b sind die Flächen zur Beurteilung heranzuziehen, welche bisher nicht bebaut sind. Dies betrifft die Fläche des Planbereichs Allgemeines Wohngebiet.

Auf Grund der vorgenannten Gebietsflächen der jeweiligen Nutzungsarten ergibt sich bei der angegebenen GRZ eine überbaubare Grundstücksfläche für den Planbereich von 2.362,50 m². Die geplante Bebauung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von 2.362,50 m² bleibt damit unter den im § 13a Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² als auch unter der in § 13b angegebenen Flächenobergrenze für Wohnnutzungen von 10.000 m² Grundfläche.

Die anrechenbare Grundfläche nach § 13b beträgt 2.362,50 m².

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB für den Bebauungsplan gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

§ 13 BauGB - Vereinfachtes Verfahren

(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

(2) Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

Im plangegenständlichen Verfahren wird festgelegt, dass

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen wird.
2. zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt wird. Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
3. zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt wird.

(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.3 Vorentwurf

von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen.

1.4 Entwurf

In der Sitzung vom 15.01.2019 beschloss der Marktgemeinderat, dem Entwurf des Bebauungsplans "Am Mühlweg" - Gemarkung Langenhaslach des Marktes Neuburg zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Mühlweg" - Gemarkung Langenhaslach des Marktes Neuburg in der Fassung vom 15.01.2019 lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 02.05.2019 im Rathaus des Marktes Neuburg öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2019 bis 25.04.2019 Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.5 2. Entwurf

In der Sitzung vom 09.07.2019 beschloss der Marktgemeinderat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplans "Am Mühlweg" - Gemarkung Langenhaslach des Marktes Neuburg zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans "Am Mühlweg" - Gemarkung Langenhaslach des Marktes Neuburg in der Fassung vom 09.07.2019 lag gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Neuburg öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.6 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Neuburg beschloss am den Bebauungsplan "Am Mühlweg" - Gemarkung Langenhaslach des Marktes Neuburg als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

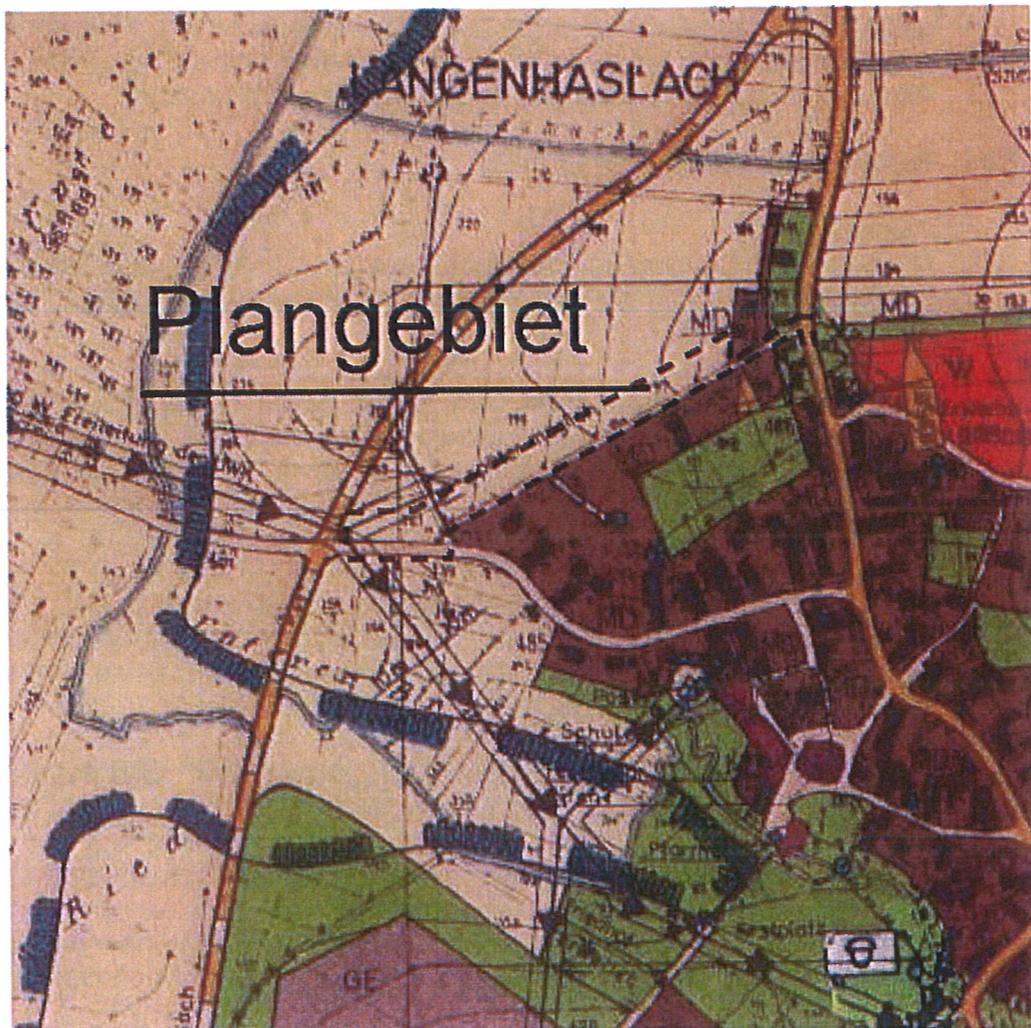
Der Markt Neuburg verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Die plangegegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft vorgetragen.

Der vorliegende Bebauungsplan "Am Mühlweg" - Gemarkung Langenhaslach des Marktes Neuburg ist als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Gemäß § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Dbzgl. hat sich der Marktgemeinderat insoweit auseinandergesetzt. Hierbei war zu betrachten, dass der Flächennutzungsplan in der derzeit gültigen Fassung im näheren Bereich des Plangebiets eine Trasse für eine Ortsumfahrung für den Ortsteil Langenhaslach beinhaltet. Es wird jedoch als eher unwahrscheinlich angesehen, dass für den Ortsteil Langenhaslach eine Ortsumfahrung realisiert wird. Deshalb ist der Markt Neuburg der Ansicht, dass das geplante Wohngebiet für den rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine Beeinträchtigung darstellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Planbereich unmaßstäblich

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Am Mühlweg" - Gemarkung Langenhaslach des Marktes Neuburg wird auf der Grundlage des "Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) durchgeführt.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Markt Neuburg möchte mit diesem Bebauungsplan vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf die Gemeinde zugekommen sind, die Möglichkeit bieten, hier in Langenhaslach zu bauen. Der Markt Neuburg kann derzeit keine baureifen Grundstücke in Langenhaslach anbieten. Deshalb beschloss der Marktgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Mühlweg" - Gemarkung Langenhaslach des Marktes Neuburg.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem, in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht, sinnvoll entwickeln.

2.2.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte

Allgemein

Auf den Markt Neuburg kommen immer wieder, vor Allem junge ortsansässige Gemeindebürger und Menschen aus der näheren Umgebung mit ernstgemeinten Grundstücksnachfragen zu.

Wird der Markt Neuburg nicht tätig, so ist davon auszugehen, dass junge Menschen der Gemeinde den Rücken kehren und diese verlassen. Natürlich ist auch der Markt Neuburg bestrebt junge Menschen am Ort zu halten oder nach Neuburg zu holen um die so wichtige Sozialstruktur und Altersstruktur positiv zu gestalten.

Auf Grund der zu einem wesentlichen Teil bereits vorhandenen Erschließungsstruktur und einer maßvollen Gestaltung der Grundstücksgrößen ist mit dem vorliegenden Baugebiet, das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit der geplanten Ortsrandeingrünung ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

Der Markt Neuburg setzte sich bereits im Vorfeld hinsichtlich der Machbarkeit des Plangebiets eingehend auseinander. Auf Grund der bestehenden Ortslage des Plangebiets handelt es sich um Flächen, die dem Innenbereich zugeordnet sind und demnach grundsätzlich bauliches Entwicklungspotential aufweisen.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans, auch bezogen auf den Bestand, zusammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

Der Markt Neuburg besitzt bereits einen Großteil der Gebietsflächen bzw. ist in Kaufverhandlungen mit den übrigen Grundstücksbesitzern um die restlichen

Flächen zu erwerben, sodass der Markt Neuburg vor Erschließung des Plangebiets im Besitz der Gebietsfläche ist. Die Baugrundstücke werden dann mit einer entsprechenden Bauverpflichtung an Bauwillige verkauft, um eine gewisse Bevorratung zu verhindern.

Größe des Plangebiets

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 11.000 m². Im Plangebiet entstehen 11 neue Einzelhausgrundstücke.

Hinsichtlich der geplanten Einheiten wird das plangengegenständliche Baugebiet mit seiner Gebietsgröße für den Ortsteil Langenhaslach des Marktes Neuburg als angemessen angesehen.

Innenentwicklung

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind derzeit keine verfügbaren Leerstände vorhanden. Trotzdem ist auf eine Innenentwicklung ein besonderes Augenmerk und den damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, hier in Langenhaslach zu bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

Wird der Markt Neuburg nicht tätig, so ist davon auszugehen, dass junge Menschen Langenhaslach und dem Markt Neuburg den Rücken kehren und diesen verlassen. Natürlich sind auch wir in Neuburg bestrebt, junge Menschen am Ort zu halten um die so wichtige Sozialstruktur und Altersstruktur positiv zu gestalten.

Auf Grund der zu einem wesentlichen Teil bereits vorhandenen Erschließungsstruktur und einer maßvollen Gestaltung der Grundstücksgrößen, ist mit dem vorliegenden Baugebiet, das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

2.2.4 Lage und Größe des Gebiets

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Langenhaslach. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand an. Das Plangebiet ist im Nordwesten und Westen mit anschließenden Acker- und Wiesenflächen umgeben.

Weitere Ausführungen und Darstellung des Plangebiets siehe unter 1.2 Art des Verfahrens

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,10 ha.

2.2.5 Art der geplanten Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wohnbauflächen geplant.

2.2.6 Beschaffenheit des Gebietes

Topographie

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortsstraße – Mühlweg, von der aus, die Grundstücke auch erschlossen sind. Die plangegegenständliche Fläche weist ein leichtes Gefälle von Osten nach Westen von ca. 3 % auf.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grün- und Ackerland genutzt.

Boden und Tragfähigkeit

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Baugrundgutachten

BG „Am Mühlweg“, Langenhaslach

Markt Neuburg

Gutachten – Nr. 19K0025- vom 27.02.2019

Projekt – Nr. 19 / 56782 - 150

Ersteller:

IfM Institut für Materialprüfung

Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG

Maximilianstr. 15

89340 Leipheim,

Weitere Ausführungen siehe unter 3.2 Baugrundgutachten

Grundwasser

(Auszug aus dem Gutachten 3.3 Hydrogeologische Verhältnisse).

Der geschlossene Grundwasserspiegel wurde bei den beiden tiefstgelegenen Schürfen SCH 1 und SCH 2 sofort nach Durchteufen der Deckschichten freigelegt. Der Grundwasserspiegel des 1. Grundwasserstockwerks ist hier in den quartären Kiesen und den tertiären Sanden ausgebildet und liegt unter den Deckschichten gespannt vor. Nach einer Wartezeit von 2 bzw. 4 Stunden war in den beiden genannten Schürfen ein Anstieg des Grundwasserspiegels bis 2 m (SCH 1) bzw. 2,35 m (SCH 2) zu verzeichnen. Dies entspricht einer Höhe von 480,6 mNN bzw. 481,0 mNN. Beim zusätzlich angelegten SCH 6 wurde der Anstieg des Grundwasserspiegels nicht abgewartet. Beim nächstgelegenen SCH 3 wurde in einer Tiefe von 1,3 m zunächst ein geringmächtiges Sickerwasser angetroffen. Der geschlossene Grundwasserspiegel wurde in einer Tiefe von 2,45 m (481,0 mNN) in den quartären Kiesen eingemessen. Der Grundwasserspiegel ist hier jedoch frei ausgebildet. Dies ist auf die höhere Lage der Kiese zurückzuführen. Mit SCH 4 und SCH 5 wurde kein Grundwasser angetroffen. Bei SCH 4 waren die Kiese komplett trocken. Bei SCH 5 wurden sie nicht durchhörert.

Die besonders weiche Konsistenz der Tertiärschichten bei SCH 4 ist jedoch ein Hinweis darauf, dass hier zumindest zeitweise Grundwasser vorhanden ist.

Die Feldarbeiten wurden allgemein zu einer Zeit mittlerer Grundwasserstände und bei Frost ausgeführt. Für Zeiten allgemein hoher Grundwasserstände muss von einem weiteren Spiegelanstieg des Grundwassers ausgegangen werden. Der Bemessungswasserstand für die Wohnbebauung muss jeweils im Einzelfall festgelegt werden. Vorab sollte jedoch bereits davon ausgegangen werden, dass im tieferliegenden westlichen Teil ein Anstieg um mindestens 1 m bis 1,5 m über die gemessenen Werte möglich ist. Auch höhere Grundwasserstände können nicht völlig ausgeschlossen werden. Auch in den Bereichen, in denen kein Grundwasser aufgeschlossen wurde, kann sich bei hohen Grundwasserständen an der Basis der Kiese Grundwasser sammeln. Vorab sollte davon ausgegangen werden, dass z.B. bei SCH 4 Wasserstände bis 0,5 m über der Basis der Kiese möglich sind.

Auch bei der Planung etwaiger Kanalbauarbeiten ist ein Aufschlag auf die gemessenen Wasserstände zu berücksichtigen. Sofern die Arbeiten außerhalb von Zeiten sehr hoher Wasserstände ausgeführt werden, ist ein Aufschlag von 50 cm über die gemessenen Werte ausreichend. Sofern nähere Angaben zu den möglichen Grundwasserschwankungen erforderlich werden, ist die Errichtung einer Grundwassermessstelle im westlichen Teil des Planungsgebiets zu empfehlen. Zur Prüfung etwaiger betonangreifender Stoffe im Grundwasser wurde eine Wasserprobe aus SCH 3 entnommen und nach DIN 4030 chemisch untersucht. Bei der chemischen Untersuchung ergab sich ein erhöhter Gehalt an kalklösender Kohlensäure, weshalb das untersuchte Wasser als schwach betonangreifend XA 1 eingestuft wurde. Aufgrund des erhöhten Werts wurde von uns im Labor eine Kontrollmessung beauftragt, bei der jedoch die Erstmessung bestätigt wurde. Bei vergleichbaren Untersuchungen im Ortsgebiet von Langenhaslach ergaben sich keine Hinweise auf betonangreifende Stoffe. Wir empfehlen deshalb im Zuge der Errichtung der Wohnbebauung weitere, objektbezogene Untersuchungen durchzuführen.

Grundwasserabsenkung/ Hausdrainagen

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

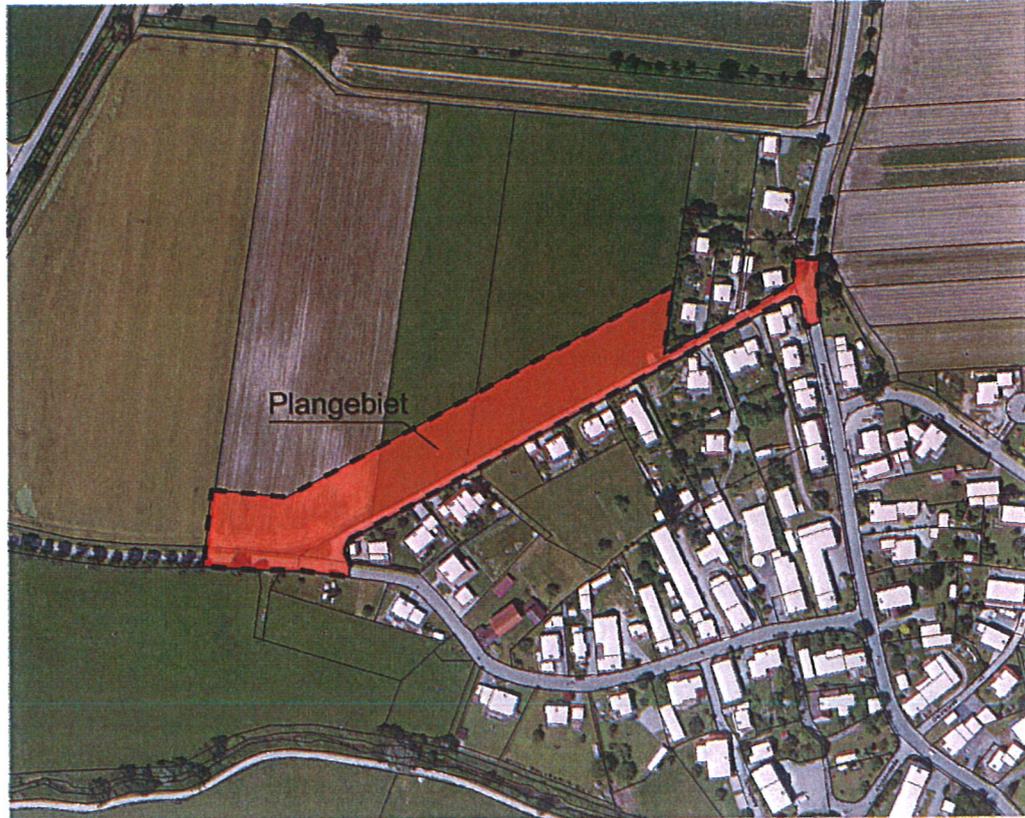
Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutz-/Mischwasserkanal angeschlossen werden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

Der Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Langenhaslach. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die bestehende Wohn-

bebauung am nordwestlichen Ortsrand an. Das Plangebiet ist im Nordwesten und Westen mit anschließenden Acker- und Wiesenflächen umgeben. Der nachfolgende Planauszug - Luftbild und Flurkarte mit Planbereichen zeigt die örtliche Situation des vorliegenden Bebauungsplans.



Luftbild und Flurkarte mit Planbereichen unmaßstäblich

Die Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland- und Ackerflächen intensiv genutzt.

3.2 Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

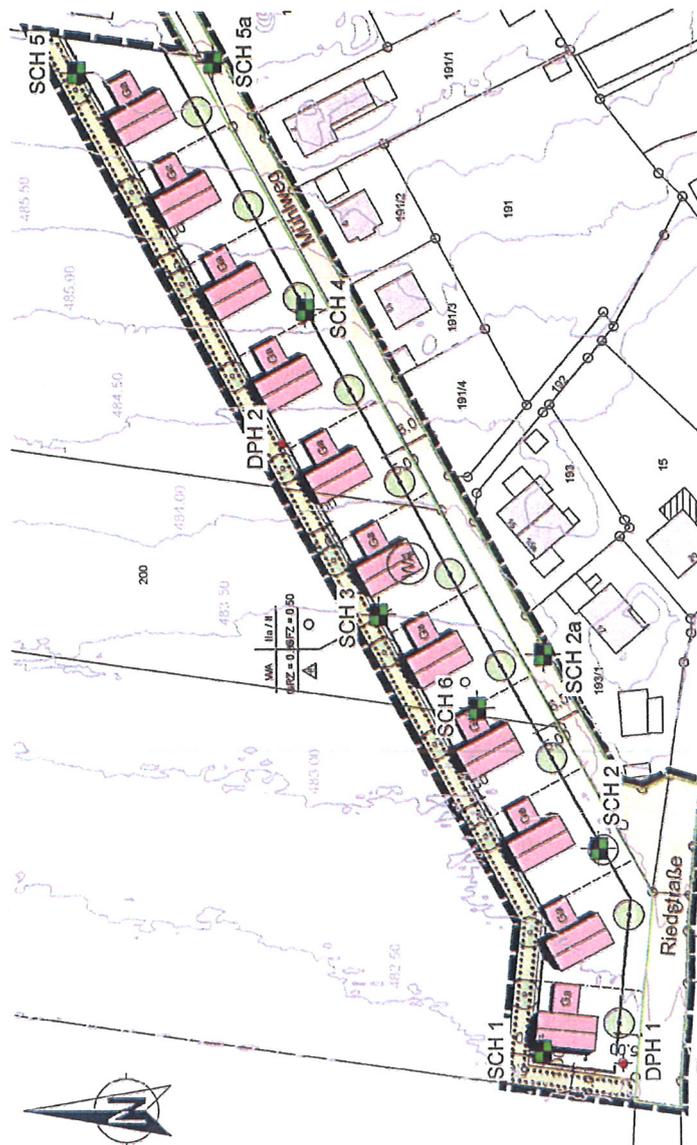
Baugrundgutachten
BG „Am Mühlweg“, Langenhaslach
Markt Neuburg
Gutachten – Nr. 19K0025- vom 27.02.2019
Projekt – Nr. 19 / 56782 - 150

Ersteller:
IfM Institut für Materialprüfung
Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG
Maximilianstr. 15
89340 Leipheim,

Weitere Ausführungen siehe unter 3.2 Baugrundgutachten

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrundes mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.



Nachfolgend Auszüge aus dem Baugrundgutachten zu den Bautechnischen Empfehlungen:

4. Bautechnische Empfehlungen

4.1 Allgemeine Bebaubarkeit

Detaillierte Planunterlagen zur Wohnbebauung liegen noch nicht vor. Im Zuge des vorliegenden Gutachtens erfolgt eine allgemeine Beurteilung der Bebaubarkeit mit ersten Hinweisen zur Gründung der Wohngebäude. Wir gehen dabei von einer Bebauung mit unterkellerten und nicht unterkellerten Einfamilienhäusern

aus, die auf einer tragenden Bodenplatte (Plattengründung) gegründet werden sollen. Dies stellt bei der Wohnbebauung den Regelfall dar. Bei der Detailplanung der Gebäude sollten generell weitere bauwerksbezogene Untersuchungen ausgeführt werden, auf deren Grundlage die nachfolgenden, ersten Hinweise detailliert ausgearbeitet und bei Bedarf angepasst werden.

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen ist, trotz der überschaubaren Größe des Baugebiets, mit recht unterschiedlichen Baugrund- und Grundwasser-Verhältnissen zu rechnen. Grob kann in den westlichen Teil, einen mittleren Teil im Umfeld von SCH 3 und DPH 2, sowie den östlichen Teil unterschieden werden. Im westlichen Teil sind die Deckschichten als Schwemmlagerungen ausgebildet und reichen bis in Tiefen um rund 3 m. Darunter folgen tragfähige Kiese. Bei DPH 1 ist weiterhin von gut tragfähigen Tertiärschichten auszugehen. Den tragfähigen Gründungshorizont stellen in diesem Bereich die quartären Kiese dar. Ungünstig ist hier jedoch der hohe, in den quartären Kiesen gespannt vorliegende Grundwasserspiegel. Dieser lag schon zum Zeitpunkt der Feldarbeiten bei rund 2 m unter GOK. Bei hohen Wasserständen können auch höhere Wasserstände vorliegen. Die Kiese sind generell stark bis sehr stark durchlässig. Auch mit einer leistungsfähigen, offenen Wasserhaltung lassen sich hier, bei vertretbaren Fördermengen, nur geringe Grundwasserabsenkungen erreichen. Bei der geplanten Wohnbebauung sollten deshalb Eingriffe in den Grundwasserspiegel weitgehend vermieden werden. Bei der Planung muss dabei auch die Gefahr eines Sohlaufbruchs bzw. einer Sohlhebung betrachtet werden.

Ohne die hohen Grundwasserstände wäre im westlichen Bereich im Normalfall unter unterkellerten Wohngebäuden ein vollständiger Austausch der Deckschichten zu empfehlen. In den Baugruben und dem Bodenaustausch würde sich jedoch vorliegend ohne Sondermaßnahmen der freie Grundwasserspiegel ausbilden. Eine konventionelle Verdichtung von Bodenaustauschmaterial unter dem Grundwasserspiegel ist im Normalfall nicht möglich. Wenn überhaupt kann ein vollständiger Bodenaustausch mit lagenweisem Einbau nur in sehr kleinen Abschnitten in Verbindung mit einer leistungsfähigen Wasserhaltung ausgeführt werden. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Kiese ist das Risiko eines Scheiterns hierbei jedoch hoch, weshalb diese Variante bei der Bebauung mit Einfamilienhäusern nicht empfohlen werden kann. Eine weitere, theoretisch denkbare Variante, wäre eine lose Schüttung des Bodenaustauschmaterials bis über den Grundwasserspiegel mit anschließender Tiefenverdichtung z.B. mittels Impulsverdichtung. Dieses Verfahren ist jedoch bei den kleineren Gebäuden voraussichtlich nicht wirtschaftlich. Zusammenfassend ist ein vollständiger Austausch der Deckschichten im westlichen Bereich voraussichtlich nicht zielführend.

Alternativ kommen im vorliegenden Fall hier 2 Varianten in Betracht. Sofern die Gebäude über ein betoniertes Kellergeschoss verfügen, die Deckschichten eine gleichmäßige Dicke aufweisen und erhöhte Setzungen in Kauf genommen werden wäre auch der Verbleib der Deckschichten in einer Restmächtigkeit denkbar. Die Aushubsohle müsste dann so gewählt werden, dass ein Sohlaufbruch ausgeschlossen ist. Über der Aushubsohle müsste dann eine Kiestragschicht bzw. ein Bodenaustausch eingebaut werden, dessen genaue Dicke anhand der weiteren Untersuchungen und von Setzungsberechnungen festzulegen ist. Vorab sollte von einer Mindestdicke von ca. 60 cm ausgegangen werden. Die OK des Bodenaustauschs sollte während der Bauausführung nicht unter dem Grundwasserspiegel liegen. Für die Bauzeit muss im Bodenaustausch dennoch eine offene Wasserhaltung angeordnet werden. Der Wasserandrang dürfte jedoch zu bewäl-