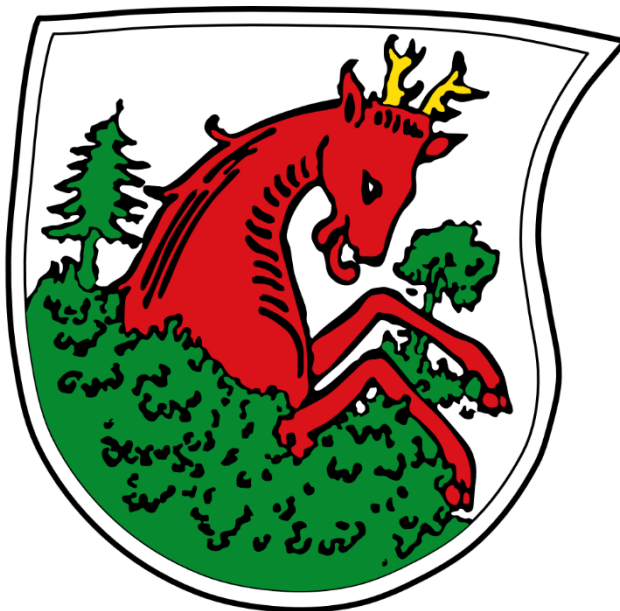


Markt Neuburg

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan “Peter und Paul Nord-West“ OT Wattenweiler

Begründung – 2. Entwurf

Fassung vom 05.08.2025

Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf

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

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

- 1 Aufstellungsverfahren**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
 - 1.3 Bebauungsplanentwurf
 - 1.4 2. 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 (Erforderlichkeit der Plangebietsgröße sowie Anzahl der Baugrundstücke)
 - 2.2.4 Planungsalternativen
 - 2.2.5 Lage und Größe des Gebiets
 - 2.2.6 Art der geplanten Nutzung
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 3.1 Bestand innerhalb
 - 3.1.1 Derzeitige Nutzung
 - 3.1.2 Beschaffenheit des Gebietes
 - 3.1.3 Baugrund und Baugrundgutachten
 - 3.2 Altlasten
 - 3.3 Bestand außerhalb
 - 3.4 Überschwemmungsgebiet HQ 100 und HQ extrem – Günz
 - 3.5 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser
 - 3.6 Bodendenkmalpflege
- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
 - 4.1 Ortsplanung
 - 4.2 Planerisches Konzept
- 5 Erschließung**
- 6 Immissionsschutz**
 - 6.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
 - 6.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
 - 6.3 Immissionsschutzgutachten - Schallschutz
 - 6.4 Landwirtschaftliche Immissionen
- 7 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen**
- 8 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**
- 9 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Abwasserentsorgung

10.2 Wasserversorgung

10.3 Stromversorgung

11 Brandschutz

12 Planungsstatistik

13 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

14 Grundstücke im Geltungsbereich

15 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

16 Bestandteile des Bebauungsplanes

17 Unterschriften

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat beschloss in den Sitzungen vom 05.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2024 bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 10.04.2024 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 10.07.2024 im Rathaus des Marktes Neuburg statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2024 bis einschließlich 10.07.2024 Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 05.11.2024 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 19.05.2025 im Rathaus des Marktes Neuburg öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 19.05.2025 Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 2. Entwurf

In der Sitzung vom 05.08.2025 beschloss der Marktrat, dem 2. Entwurf des Bebauungsplans zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans lag gemäß § 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 § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Marktrat des Marktes Neuburg beschloss am den Bebauungsplan als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Markt Neuburg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.



Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan Markt Neuburg



Auszug aus Flächennutzungsplan Planung Markt Neuburg

Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan teilweise ~~bereits~~ als ~~Wohnbaufläche~~ Mischgebietsfläche sowie im überwiegenden Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen. Der vorliegende Bebauungsplan "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg ist als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Somit wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg

das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches

Der Bebauungsplan “Peter und Paul Nord-West“ OT Wattenweiler, Markt Neuburg wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist 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 den Markt Neuburg zugekommen sind, die Möglichkeit bieten in Neuburg – Ortsteil Wattenweiler zu bauen. Der Markt Neuburg kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten.

Deshalb beschloss der Marktrat die Aufstellung des Bebauungsplanes “Peter und Paul Nord-West“ OT Wattenweiler, Markt Neuburg.

~~Die Entwicklung des vorliegenden Baugebiets stellt einen Bebauungsplan der Innenentwicklung dar.~~

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 (Erforderlichkeit der Plangebietsgröße sowie Anzahl der Baugrundstücke)

Allgemein

Auf den Markt Neuburg kommen immer wieder Ortsansässige, vor allem junge 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 den Markt Neuburg verlassen und solche, die sich gerne in Wattenweiler niederlassen möchten, nicht hierherkommen können. Natürlich ist auch der Markt Neuburg bestrebt, junge Menschen am Ort zu halten oder nach Wattenweiler zu holen, um die so wichtige Sozial- und Altersstruktur positiv zu gestalten.

Auf Grund der in den sich südlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Siedlungsflächen bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen und einer maßvollen Gestaltung der Grundstücksgrößen ist mit dem vorliegenden Baugebiet, das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit den geplanten Ortsrandeingrünungen ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

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

Der Markt Neuburg hat das Grundstück der Fl. Nr. 898 Gemarkung Wattenweiler bereits erworben, sodass dieses vor Erschließung des Plangebiets vollumfänglich im Besitz des Markt Neuburgs 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. 2,0 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 12.300,0 m² sowie eine Mischgebietsfläche von ca. 3.600,0 m².

Im Plangebiet des Allgemeinen Wohngebiets WA I, WA II & WA III sind 20 Familienwohnhäuser geplant. Die Fläche des Mischgebiets ist als Entwicklungsfläche für den südlich des Plangebiets auf Fl. Nr. 143 ansässigen Schreinereibetrieb vorgesehen.

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.

Obwohl sich der Markt Neuburg seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Baulandentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird der Markt Neuburg weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und die damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, um in Wattenweiler bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

2.2.4 Planungsalternativen

Das plangegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan im südlichen Bereich teilweise als Baufläche mit der Bezeichnung Wohnbaufläche sowie im übrigen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche des vorliegenden Plangebiets vorgetragen.

Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden mehrere Varianten in Bezug auf den Planungsumfang und der damit verbundenen Gebietsgröße, auf die Untergliederung der Varianten in Erschließungsabschnitte sowie in unterschiedlicher Ausprägung der inneren Erschließung untersucht.

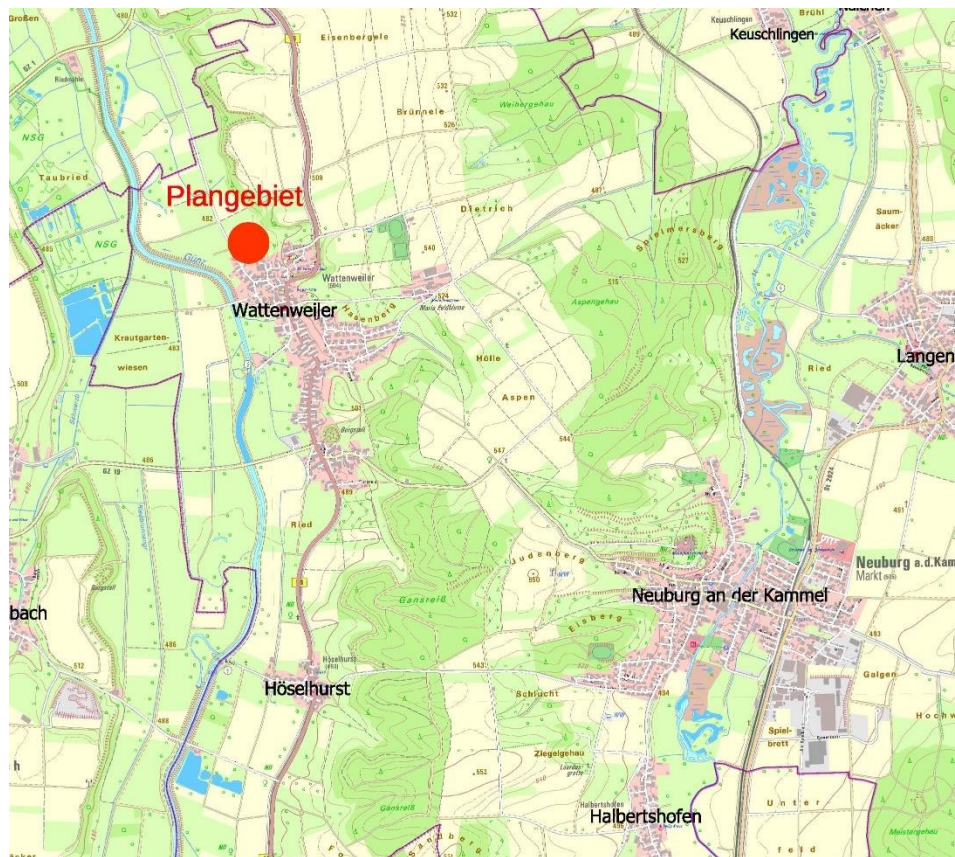
Wie bereits unter 2.2.2 erläutert und dargestellt, ist nach Abwägung aller Gesichtspunkte das plangegenständliche Plangebiet ein gut verträglicher Standort.

2.2.5 Lage und Größe des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wattenweiler des Marktes Neuburg a. d. Kammel und ist über die Ortsstraße Ellzeer Straße erschlossen. Südlich schließen sich Dorfgebietsflächen an. Die sich im Westen,

Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt.

Das antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 2,0 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte – unmaßstäblich



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild – unmaßstäblich

2.2.6 Art der geplanten Nutzung

Innerhalb des Planbereich sind nachfolgend angegebene Nutzungsbereiche vorgesehen:

2.1**Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II**

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

2.2**Mischgebiet MI 1 – MI 4**

Mischgebiet (MI) mit Immissionsbeschränkungen im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Gewerbebetriebe des § 6 Abs. 2 Ziff. 5; 6; 7 und 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung**Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)**

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II	0,40
Mischgebiet MI 1 – MI 4	0,60

Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II	0,60
Mischgebiet MI 1 – MI 4	0,80

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**3.1 Bestand innerhalb****3.1.1 Derzeitige Nutzung**

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Ackerland) genutzt.

3.1.2 Beschaffenheit des Gebietes**Topografie**

Die plangegenständliche Fläche weist ein leichtes bis mittleres Gefälle von der nordöstlichen zur südwestlichen Gebietsgrenze auf.

Die Geländehöhe liegt auf der nordöstlichen Ecke des Plangebiets bei 487,0 m NHN und auf der Nordseite bei 482,0 m NHN. Das Gefälle von Süden nach Norden beträgt im Mittel ca. 2,50 %.

3.1.3 Baugrund und Baugrundgutachten

Baugrundgutachten

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

Baugrundgutachten, Orientierende Baugrunduntersuchung mit Baugrundbeurteilung sowie orientierender Bodenuntersuchung auf Kontaminationen, “Peter und Paul Nord-West“ OT Wattenweiler, Markt Neuburg, Gutachten – Nr. 24-0178-GA001 vom 14. November 2024, des IB Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel. 0160-97921022, post@tellus.gmbh

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

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds 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.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Baugrundgutachten entnommen werden.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind zu beachten.

Boden, Tragfähigkeit und Grundwasser

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

3.3 HOMOGENBEREICHE

Gemäß VOB – Teil C sind Böden und Fels entsprechend ihrem Zustand vor dem Lösen in Homogenbereiche einzuteilen. Jeder Homogenbereich ist ein begrenzter Bereich, bestehend aus einzelnen oder mehreren Boden- oder Felsschichten, der für das jeweilige Baugewerk bzw. Bauverfahren vergleichbare Eigenschaften aufweist.

Für das Gewerk Erdarbeiten erfolgt in Tabelle 4 die Einteilung der Homogenbereiche. Eigenschaften und Kennwerte der entsprechenden Homogenbereiche sind der Anlage 5 zu entnehmen. Je nach geplanten Tiefbaugewerken (Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten sowie Bohrarbeiten) können später weitere Angaben erforderlich werden.

Tabelle 4: Übersicht Bodenaufbau / Homogenbereiche

Schicht-Nr.	Klassifikation nach DIN 18196 / DIN 14689	anetr. Konsistenz/ Lagerungsdichte	Feuchtigkeit	anetr. von ... bis ... [m u. GOK]	
	Gewerk Erdarbeiten	Bodenbeschreibung		Mächtigkeit [m]	
OBERBODEN / MUTTERBODEN					
0.1	OU/OH	steif bzw. locker	feucht	0,00	0,40
	humoser Oberboden	U, s, teils g' oder t'-t bzw. S, u-u*; humos, Wurzeln, vereinzelt Ziegelbruch; braungrau bis (dunkel-)grau		0,25 bis 0,40	
SCHWEMMFÄCHER					
1.1	GU*	mitteldicht	feucht	0,25	1,00
	kiesiger Schwemmfächer	G, s'-s, u-u*; Schluffzwischenlagen graubraun		0,70 bis 0,75	
1.2	SU*	locker	feucht	0,30	1,40
	sandiger Schwemmfächer	fs, u-u*; Schluffzwischenlagen braun bis graubraun, teils rostfleckig		0,45 bis 1,10	
AUELEHM					
2.1	TM/TA	steif bis weich	feucht bis sehr feucht w = 32,6 - 33,6 %	0,30	2,50
	Auelehm	U, t'-t*, teils fs'; teils Feinsandlagen dunkelgrau, grau, graubraun, hellbraun oder beigebraun, teils rostfleckig		≥ 0,65 bis 1,30	
HUMOSE ABLAGERUNGEN					
3.1	OT/HZ/TA	steif bis breiig	feucht bis nass w = 19,3 – 55,2 %	1,00	4,30
	anmoorige/torfige Auelehme und Altwasser-Fazies	U, t'-t, teils fs'-fs oder mit Feinsandlagen; stark humos bis anmoorig bzw. H, u-u*; schwarz, schwarzbraun, schwarzgrau, dunkelgrau oder grau		0,20 bis 1,30	
Schicht-Nr.	Klassifikation nach DIN 18196 / DIN 14689	anetr. Konsistenz/ Lagerungsdichte	Feuchtigkeit	anetr. von ... bis ... [m u. GOK]	
	Gewerk Erdarbeiten	Bodenbeschreibung		Mächtigkeit [m]	
3.2	OH/SU*	locker bis mitteldicht	feucht bis nass	0,95	4,00
	sandig-schluffige Altwasser-Fazies	f-mS, u'-u*, t', g'-g, mittel humos; breiige bis weiche Schlufflagen; graubraun, grau, dunkelgrau oder schwarzgrau		≥ 0,80 bis 1,85	
3.3	OH/GT*/GU*/GU/SU	locker bis mitteldicht	nass	≤ 1,50	4,10
	kiesig-sandige Altwasser-Fazies	G, t, u'-u, s'-s bzw. S, g'-g, u'; mittel humos, teils breiige Schlufflagen; schwarz, schwarzgrau, dunkelgrau oder braungrau		≥ 0,45 bis 1,80	
TALSCHOTTER DER GÜNZ					
4.1	GW/GI/GU	locker bis mitteldicht	nass	1,95	≥ 5,00
	Terrassenschotter	G, s'-s, u"-u'; hell- bis dunkelgrau, braungrau oder hellbraun		0,70 bis ≥ 3,05	

X/x = Steine/steinig, G/g = Kies/kiesig, S/s = Sand/sandig, U/u = Schluff/schluffig, T/t = Ton/tonig, H = Torf | f = fein, m = mittel, g = grob |
 * = stark, ' = schwach, ° = sehr schwach | k. A. = keine Angabe möglich

Die Einteilung in Homogenbereiche ist als Vorschlag bzw. Empfehlung basierend auf dem aktuellen Kenntnisstand zu sehen und muss im Zuge der weiteren Planung, insbesondere unter Berücksichtigung von Bauzuständen und -phasen, überprüft und ggf. fortgeschrieben werden.

3.4 CHARAKTERISTISCHE BODENKENNWERTE

Für erdstatische Berechnungen sind in Tabelle 5 wesentliche charakteristische Kennwerte der Homogenbereiche dargestellt. Eine ausführliche Zusammenfassung der bautechnisch relevanten Bodenkennwerte und Eigenschaften kann für jeden Homogenbereich in Anlage 5 eingesehen werden.

Tabelle 5: Bodenkennwerte

HB	Bodengruppe(n) nach DIN 18196	Lagerungsdichte / Konsistenz	Wichte γ_k W. u. Auftrieb γ'_k [kN/m ³]	Reibungswinkel ϕ'_k [°]	Kohäsion c'_k [kN/m ²]	Undrainierte Scherfestigkeit c'_k [kN/m ²]	Steifemodul E_s [MN/m ²]
0.1	OU/OH	st	bautechnisch nicht relevant				
1.1	GU*	md	18,0	32,5 - 37,5	-	-	30 - 80
			10,5				
1.2	SU*	l	16,5	30,0 - 32,5	-	-	10 - 20
			9,0				
2.1	TM/TA	w-st	17,5 - 19,5	20,0 - 27,5	5 - 20	5 - 150	1 - 8
			7,5 - 9,5				
3.1	OT/HZ/TA	br - st	14,0 - 18,0	17,5 - 25,0	0 - 15	2 - 100-	0,4 - 3
			4,0 - 8,0				
3.2	OH/SU*	l - md	16,5 - 18,0	30,0 - 37,5	-	-	10 - 40
			9,0 - 10,5				
3.3	OH/GT*/GU*/ GU/SU	l - md	16,0 - 19,0	30,0 - 37,5	-	-	20 - 70
			8,5 - 11,5				
4.1	GW/GI/GU	l - md	17,0 - 19,0	30,0 - 37,5	-	-	40 - 100
			9,5 - 11,5				

HB= Homogenbereich, br = breiig, w = weich, st = steif, hf = halbfest, f = fest | sl = sehr locker, l = locker, md = mitteldicht, d = dicht, sd = sehr dicht

Grundwasser

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

3.5 GRUNDWASSERSTÄNDE UND VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT

In den zehn durchgeführten Bohrsondierungen wurde jeweils zwischen 1,16 m und 2,88 m u. GOK ein Grundwasserhorizont angetroffen. Die Ruhewasserspiegelmessungen liegen zwischen Kote 480,62 m üNNH und 481,02 m üNNH und zeigen ein Gefälle Richtung Westnordwesten bis Westsüdwesten zur Günz auf. Die ermittelten Wasserstände korrelieren gut mit den Angaben der hydrogeologischen Karte dHK100 (siehe Kapitel 2, Tabelle 1).

Die folgende Tabelle 6 listet Kenngrößen zu den hydrologischen Gegebenheiten im Bereich des geplanten Baugebietes auf. Die Angaben wurden auf Grundlage der Daten der amtlichen Grundwassermessstellen TAFERTSHOFEN und ICHENHAUSEN D 6, die sich rund 12,6 km südsüdwestlich bzw. 5,8 km nordnordwestlich des Baugebiets im Günztal und damit innerhalb derselben hydrogeologischen Einheit befinden, ermittelt. Zum Zeitpunkt der Geländearbeiten lag der Grundwasserstand etwa 0,15 m über Mittelwasser.

Das höchste bislang aufgezeichnete Hochwasserereignis im Bereich des geplanten Baugebietes stellte das Hochwasser von Anfang Juni 2024 dar. Bei diesem Ereignis reichten die überschwemmten Flächen bis an die Ellzeer Straße am Westrand des geplanten Baugebietes. Das Baugebiet selbst war nicht überschwemmt. Aus interpolierten Grundwasserständen geht jedoch hervor, dass das Grundwasser am 02.06.2024 (Tag der maximalen Grundwasserstände) im südlichen Bereich des geplanten Baugebietes vermutlich nur wenige Zentimeter unter und ggf. örtlich auch knapp oberhalb der GOK anstand. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsaufschlags von 0,3 m muss somit davon ausgegangen werden, dass bei vergleichbaren Hochwasserereignissen auch die südlichen Teilbereiche des Baugebietes von Überschwemmungen betroffen sein können. Eine grafische Darstellung der Grundwassergleichen für den HHW/HGW-Stand befindet sich in Anlage 1.3. Ob es tatsächlich zu Überflutungen im Baugebiet kommt, hängt jedoch maßgeblich auch von der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten sowie vom Vorhandensein entsprechender Geländesenken bzw. Durchlässe, über die Hochwasser (z. B. der Günz) eindringen kann.

Der bauzeitliche (Bauwasserstand) und der langfristige Bemessungswasserstand (Bauendzustand) sind aufgrund der gering durchlässigen Böden im Baufeld auf Höhe der bauzeitlich vorhandenen bzw. geplanten GOK festzusetzen. In den tiefer gelegenen Bereichen im Süden des Baugebietes ist der Bemessungswasserstand jeweils auf Höhe HGW+0,3 m anzusetzen, da dieser dort knapp oberhalb der GOK liegt (siehe Anlage 1.3).

Tabelle 6: Zusammenfassung Wasserstände

Schichtwasserstand	nicht angetroffen	Ausbildung von Schichtwasser möglich, z. B. nach Starkniederschlägen/ Schneeschmelze
Grundwasserstand am 16./17.10.2024	480,62 m üNNH bis 481,02 m üNNH	Mittlerer Grundwasserstand + 0,15 m; ca. 1,1 m bis 2,9 m u. GOK
mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW)	ca. 480,9 m üNNH bis 481,3 m üNNH	ca. 0,9 m bis 2,6 m u. GOK
höchster jemals gemessener Wasserstand (HGW bzw. HHW)	ca. 481,9 m üNNH bis 482,3 m üNNH	interpoliert aus Daten des Hochwasserereignisses vom 02.06.2024; ca. 1,6 m u. GOK bis 0,1 m über GOK
Hochwassereinflussgebiet (z. B. HHW auf HQ ₁₀₀ - oder HQ _{extrem} -Niveau)	nein	nicht auf Hinweiskarten verzeichnet, aber Hochwassereinflussgebiete direkt westlich angrenzend vorhanden
Durchlässigkeit der anstehenden Böden	gering	k _r -Wert < 10 ⁻⁴ m/s
bauzeitlicher Bemessungswasserstand (Bauwasserstand)	GOK bzw. HGW+0,3 m	maßgeblich ist der jeweils höhere Wert
langfristiger Bemessungswasserstand (Bauendzustand)	GOK bzw. HGW+0,3 m	maßgeblich ist der jeweils höhere Wert

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden/höchsten bekannten Grundwasserstand von zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Bauwasserhaltung

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

3.2 Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.3 Bestand außerhalb

Südlich schließen sich Dorfgebietsflächen an. Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und die intensiv bewirtschaftet werden.

3.4 Überschwemmungsgebiet HQ 100 und HQ extrem – Günz -

Nachfolgender Planauszug zeigt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Günz für das HQ 100 und das HQ extrem. Dabei ist festzustellen, dass sich der vorliegende Planbereich außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsflächen befindet.



3.5 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Außerhalb des Plangebiets

Auf Grund der Hanglage können sich bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Bei den sich östlich des Plangebiets anschließenden Flächen kann es zu Oberflächenabflüssen kommen, die auf der Ostseite auf das Plangebiet zufließen. Um der Gefährdung entgegenzuwirken, wird, wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, auf der Ostseite des Plangebiets ein Ableitungsgraben, der außerhalb des Plangebiets auf das Plangebiet zukommende wild abfließende Hangwässer ableiten kann, angelegt, ~~der an den bestehenden Entwässerungsgraben (Gewässer III. Ordnung) der Fl. Nr. 143 angeschlossen wird.~~

Mit der geplanten Anlegung des an der Ostseite des Plangebiets befindlichen Grabens wird das anfallende Niederschlagswasser gefasst, welches aufgrund der gegebenen Topografie des Geländes des Plangrundstücks größtenteils dem Graben der Fl. Nr. 143 zufließen würde. Mit der Anlegung des Grabens soll, durch eine entsprechende Gefälleausbildung etwa die Hälfte des zufließenden Hangwasser in Richtung Norden, über die geplante Ausgleichsfläche abgeleitet werden, sodass sich die über den Graben der Fl. Nr. 143 abfließende Wassermenge verringert.

Innerhalb des Plangebiets

Hinsichtlich der innerhalb des Plangebiets auftretenden Niederschlagswasserabflüsse bei Starkregen haben die jeweiligen Grundstückseigentümer ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser innerhalb der einzelnen Baugrundstücke zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichende Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante/über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

Mit der Entwicklung des Baugebiets wird sich die Situation der Starkregenabflüsse dahingehend verändern, dass sich der Hangwasserabfluss aus der Planfläche des Grundstücks signifikant verringern wird, da der Bebauungsplan für die Niederschlagsentwässerung der Baugrundstücke entsprechende Rückhalteeinrichtungen mit Zisternen mit Drosselabfluss festsetzt. Auch durch die zunehmende Rauhigkeit der Bebauungen (Randeinfassungen, Stützwände, Gebäude, etc.) wird der Niederschlagswasserabfluss merklich verringert.

3.6 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Ortsplanung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wattenweiler des Marktes Neuburg a. d. Kammel und ist über die Ortsstraße Ellzeer Straße erschlossen. Südlich schließen sich Dorfgebietsflächen an. Die sich im Westen, Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt.

Für das geplante Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind Einzelhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei begrenzt. Hauptgebäude können mit Sattel- Walm- und Zeltdächern gebaut werden. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Es sind Dachneigungen zwischen 15° und 45° zugelassen. Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel- Walm-, Zelt-, Pult- und Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zugelassen. Bei Dächern unter 17° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien möglich. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind ebenfalls zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben werden unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt.

4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst **ca. 1,9642,502 ha**

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen öffentlich	2.650,00 m ²
Allgemeines Wohngebiet	12.300 10.850,00 m ²
Mischgebiet	3.575 4.375,00 m ²
<u>Grünflächen privat</u>	<u>1.050,00 m²</u>
Grünflächen öffentlich	1.115 720,00 m ²
<u>Ausgleichsfläche</u>	<u>5.380,00 m²</u>

5 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Ortsstraße Ellzeer Straße

Innere Erschließung

Der Bebauungsplan sieht für die inneren Erschließungsstraßen einen Straßenraum von 6,50 m vor.

Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen in den Sichtfeldern (Art. 29 BayStrWG; Nr. 6.3.9.3 RSt 06) an der Einmündung der in die Ortsstraße (Ellzeer Straße) Zäune, Anpflanzungen, Haufen, Stapel, Werbeplakate usw. nicht errichtet oder angelegt werden, soweit sie sich um mehr als 0,8 m über die Fahrbahn der Straßen erheben würden.

6 Immissionsschutz**6.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes**

Südlich an das Plangebiet schließen sich Dorfgebietsflächen an. Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und die intensiv bewirtschaftet werden.

Im Westen, Norden und Osten anschließen sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an, die intensiv genutzt werden.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich nachfolgend angeführtes Anwesen:

- **Grundstück Fl.-Nr. 141 südlich des Plangebiets.**

Auf der Fl. Nr. 141, Schulstraße 9, befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m zu den geplanten Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie mit einem Abstand von ca. 10 m zum Mischgebiet ein Gewerbebetrieb als Schreinerei mit ca. 2 Mitarbeitern., der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird.

Weitere immissionsschutzrechtlich relevante Emittenten sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

6.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Emissionen zu erwarten, welche die unmittelbar und unmittelbar im Süden des Plangebiets angrenzenden Flächen (Dorfgebiet) beeinträchtigen würden.

6.3 Immissionsschutzgutachten - Schallschutz

Um die Auswirkungen der Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten und den landwirtschaftlichen Nutzungen auf das geplante Baugebiet „Peter & Paul Nord West“ im Ortsteil Wattenweiler bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung sowie ein Geruchsgutachten vor:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Peter & Paul Nord West“ im Ortsteil Wattenweiler des Marktes Neuburg a. d. Kammel, Bericht-Nr. ACB-0325-246314/02, Stand 31.03.2025 des IB ACCON GmbH Gewerbe-ring 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0

Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:

Der Markt Neuburg a. d. Kammel plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Peter & Paul Nord West“ im Ortsteil Wattenweiler des Marktes Neuburg a. d. Kammel. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu begutachten. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Anhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der eine Lärmkontingentierung unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Plangebiets durchgeführt wurde. Durch Festsetzung entsprechender Emissionskontingente LEK für die Zeitbereiche tags und nachts wird die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Umfeld des Plangebiets sichergestellt.

6.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Westen, Norden und Osten an das Plangebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

7 Bedarfsprüfung und Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

Bedarfsprüfung

entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023“

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 05.12.2023“ bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichend Bedarf besteht bzw. ob bestehende Flächenpotenziale für die Entwicklung neuer Siedlungsflächen genutzt werden können.

1. Strukturdaten

☐ **Einwohnerzahl der Gemeinde** **3.263** (Stand: 12/23)

<u>Ortsteil Neuburg</u>	<u>1258</u>
<u>Ortsteil Edelstetten</u>	<u>633</u>
<u>Ortsteil Erisweiler</u>	<u>20</u>
<u>Ortsteil Halbertshofen</u>	<u>84</u>
<u>Ortsteil Höselhurst</u>	<u>56</u>
<u>Ortsteil Langenhaslach</u>	<u>596</u>
<u>Ortsteil Marbach</u>	<u>11</u>
<u>Ortsteil Naichen</u>	<u>70</u>
<u>Ortsteil Wattenweiler</u>	<u>535</u>

Quelle: Markt Neuburg

□ Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre

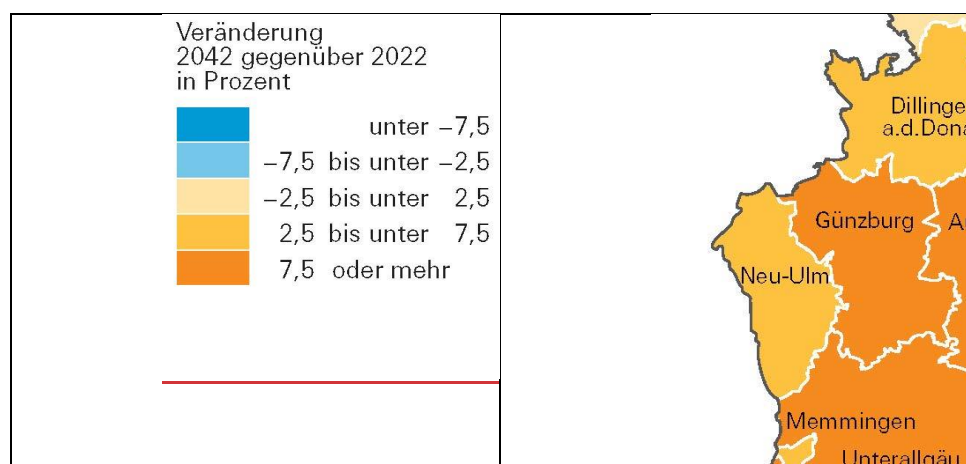
Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2013	3 173	69	2,2
2014	3 155	- 18	- 0,6
2015	3 203	48	1,5
2016	3 124	- 79	- 2,5
2017	3 156	32	1,0
2018	3 144	- 12	- 0,4
2019	3 140	- 4	- 0,1
2020	3 146	6	0,2
2021	3 142	- 4	- 0,1
2022	3 203	61	1,9

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat für das Zieljahr der Planung
- Bevölkerungsprognose des Landkreises

Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 556)

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2042 gegenüber 2022 in Prozent



Für die Bevölkerungsentwicklung des Marktes Neuburg wird ein Mittelwert der vorgenannten Bevölkerungsprognose für den Landkreis Günzburg angenommen.

Die Prognose zeigt die Bevölkerungsentwicklung von 2022 – 2042

Die Prognose weist für den Landkreis Günzburg eine Bevölkerungszunahme von über 7,5 % auf.

Für den Markt Neuburg wird eine Steigerung von 7,5 % von 3.263 (Stand 12/2023) auf 3.508 Einwohner auf 107,5 % angenommen.

☐ **Durchschnittliche Haushaltsgröße**

Für 2022 ist die Zahl der Wohnungen im Gemeindegebiet mit 1.127 angegeben

Für 2022 beträgt die Einwohnerzahl 3.203.

Somit ergibt sich daraus eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,84 Personen je Wohnung

(Quelle: Statistik kommunal 2022 des Bayerischen Landesamtes für Statistik)

☐ **Einstufung im Zentrale Orte-System**

Nein.

Das Planungsgebiet liegt in der Region 15 (Regionalplan Donau-Iller) im ländlichen Teilraum des Landkreises Günzburg.

Nächste zentrale Orte der mittleren Stufe (Mittelzentren) ist Krumbach).

☐ **Gebietskategorie gem. LEP**

Allgemeiner ländlicher Raum

☐ **Verkehrsanbindung**

Der Hauptort Markt Neuburg und die Ortsteile Langenhaslach und Naichen liegen an der Staatsstraße ST 2024. Die Ortsteile Wattenweiler und Höselhurst liegen an der Bundesstraße B16. Die nächstgelegene Autobahn A 8 ist über die Anschlussstelle Günzburg, mit einer Fahrstrecke von ca. 15 km zu erreichen.

☐ **Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region**

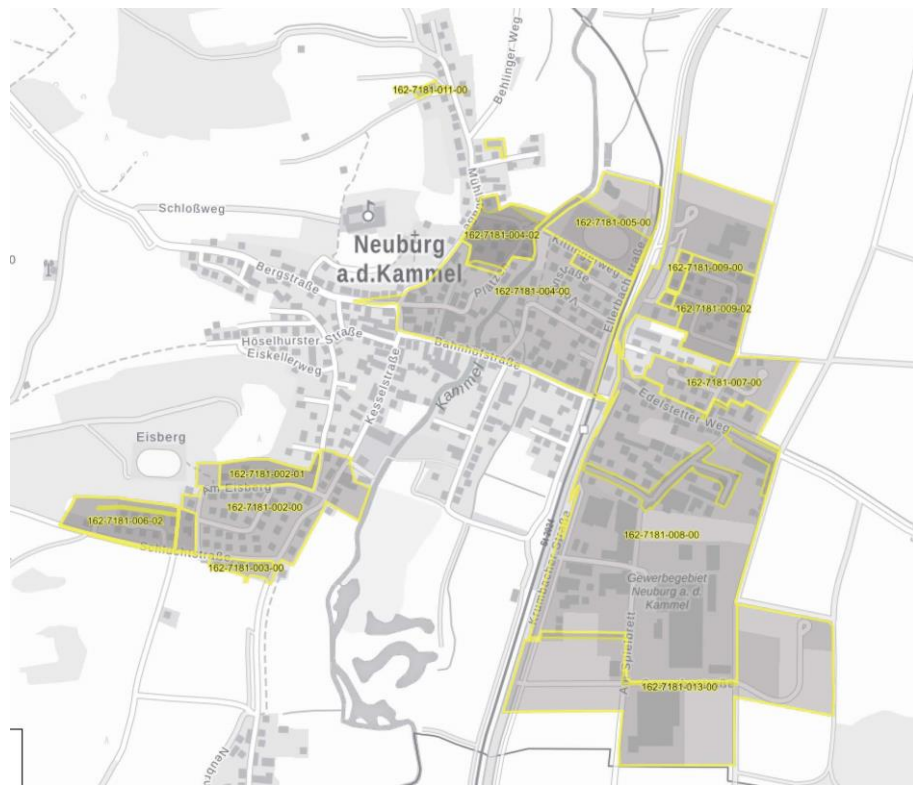
Der Großraum Günzburg wirkt sich durch die verkehrsmäßige Anbindung auch auf den Markt Neuburg aus. Baugrundstücke sind knapp, was für viele Bauwillige zu einer Ausweitung der Suche auf einen immer größeren Umkreis nach sich zieht. Dies führt schon seit einigen Jahren zu einer verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken im Markt Neuburg und den Ortsteilen. Die Gemeinde begegnet diese Tendenz damit, dass sie in moderaten Umfang auch Neubauparzellen schafft, allerdings vorrangig für die einheimische Bevölkerung, um ein überproportionales Wachstum zu vermeiden. Geprägt ist die Gemeinde als „Wohn- und Schlafstätte“ sowie von ansehnlichen Gewerbebetrieben mit gut über 400 Beschäftigten. Im Markt Neuburg gibt es noch ca. 40 landwirtschaftliche Betriebe davon 16 Rinderhalter mit 1675 Rindern (durchschnittlich 105 Tiere je Tierhalter.

2. Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

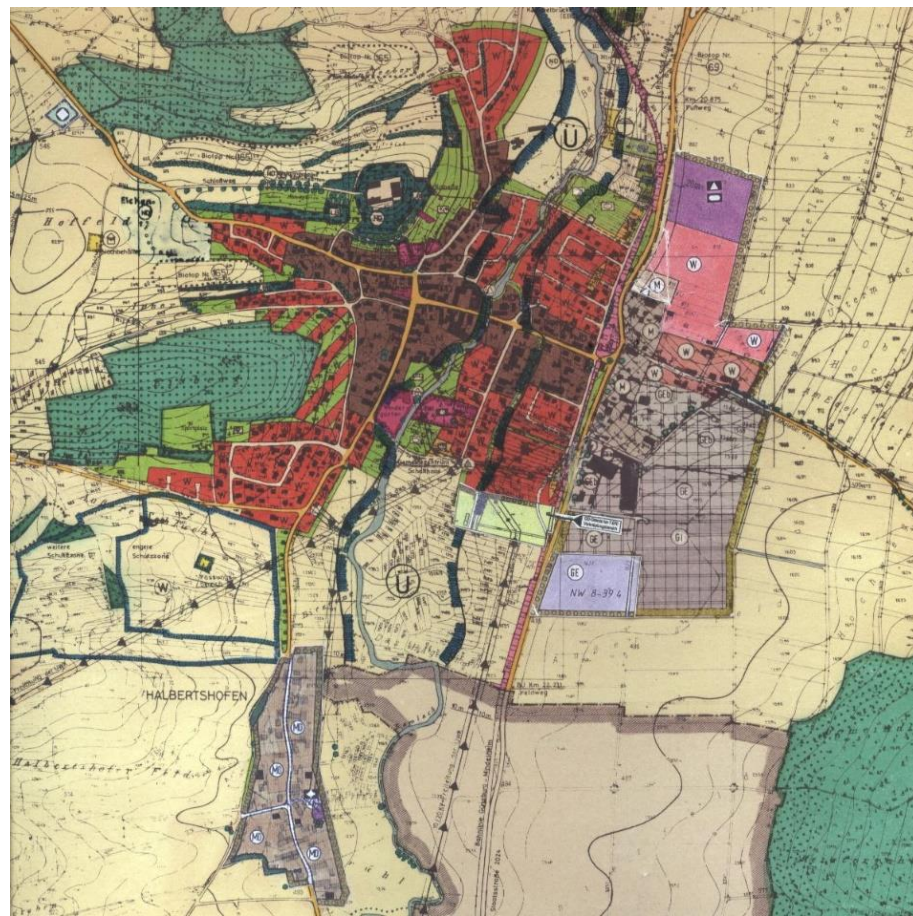
Um den Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen festzustellen, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Folgende Flächen sind hierbei gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

Flächen im Gemeindebereich Markt Neuburg – Ortsteil Neuburg



Best. Bebauungspläne der Markt Neuburg - Ortsteil Neuburg (Quelle: Bayernatlas)



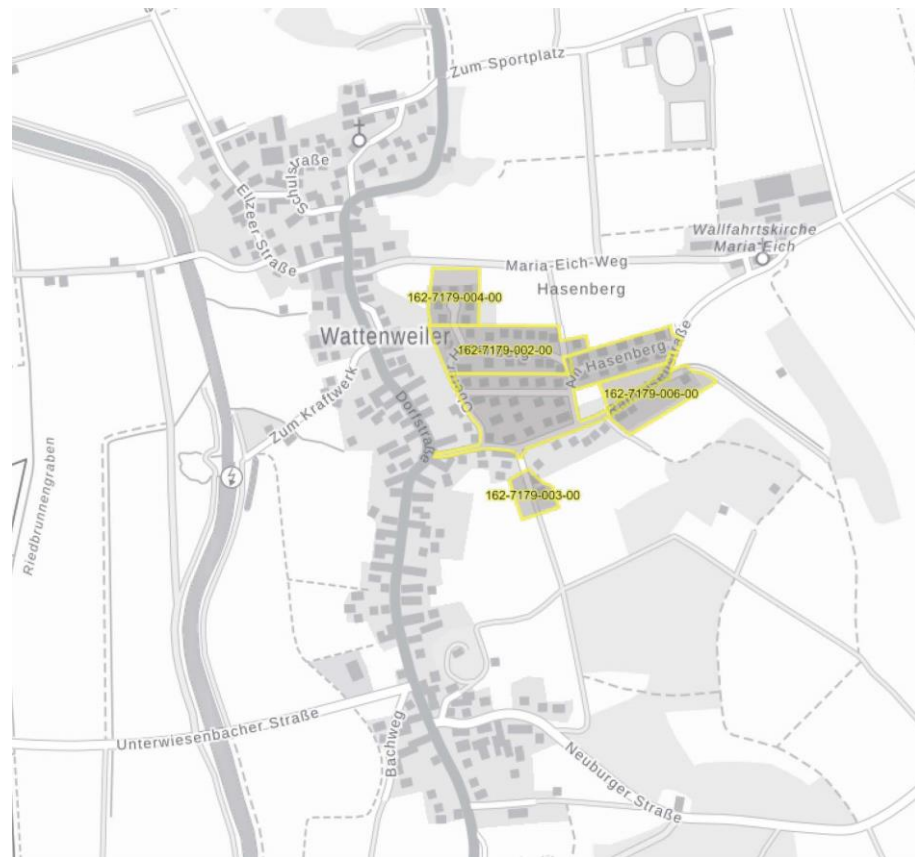
Auszug aus Flächennutzungsplan Markt Neuburg - Ortsteil Neuburg



Flächen im Ortsbereich Marktes Neuburg - Ortsteil Neuburg

Im Gemeindebereich Neuburg wurde für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits Baurecht geschaffen. Die Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Der Markt Neuburg verfügt im Ortsteil Neuburg derzeit über keine Baugrundstücke. Die in den Baugebieten zurzeit noch unbebauten Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht.

Flächen im Gemeindebereich Markt Neuburg – Ortsteil Wattenweiler



Best. Bebauungspläne Markt Neuburg - Ortsteil Wattenweiler (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan Markt Neuburg - Ortsteil Wattenweiler



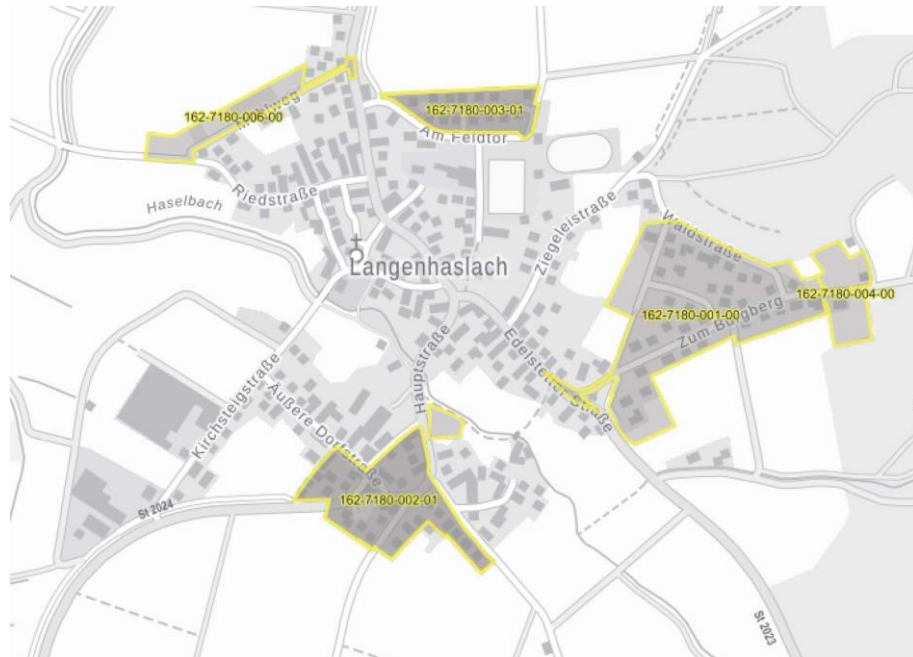
Flächen im Ortsbereich Markt Neuburg - Ortsteil Wattenweiler

Fläche 1: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt

Fläche 2: Planfläche des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans “Peter und Paul Nord-West“ OT Wattenweiler, Markt Neuburg

Im Ortsteil Wattenweiler wurde für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bis auf die Fläche 1 bereits Baurecht geschaffen. Für die oben angeführte Fläche 2 befindet sich der Bebauungsplan “Peter und Paul Nord-West“ OT Wattenweiler, Markt Neuburg im Parallelverfahren in Aufstellung. Die älteren Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Der Markt Neuburg verfügt im Ortsteil Wattenweiler derzeit über keine Baugrundstücke. Die in den Baugebieten zurzeit noch unbebauten Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht.

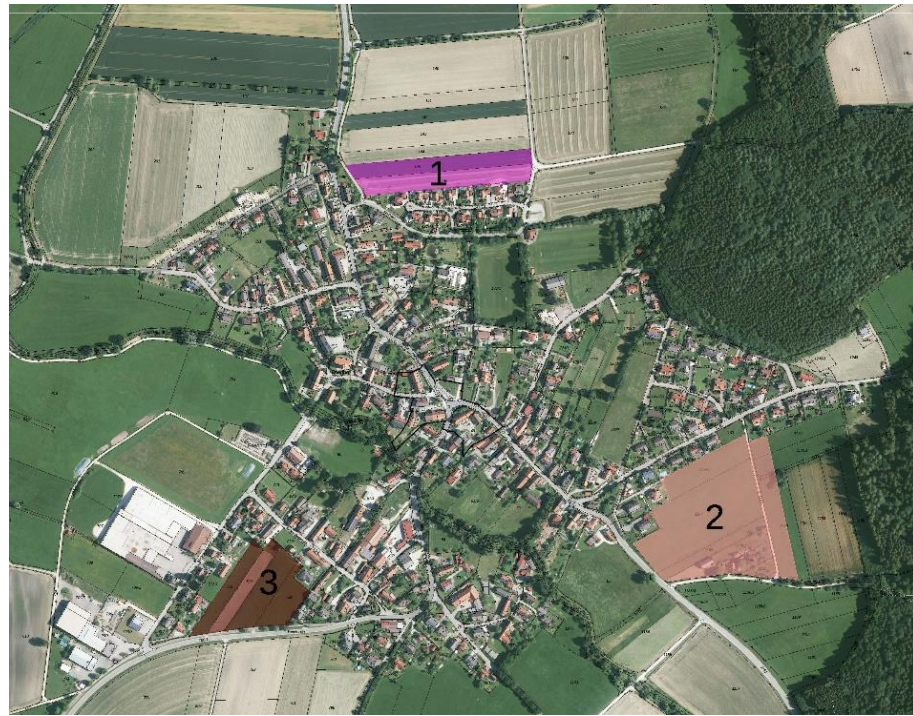
Flächen im Gemeindebereich Markt Neuburg – Ortsteil Langenhaslach



Best. Bebauungspläne Markt Neuburg - Ortsteil Langenhaslach (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan Markt Neuburg - Ortsteil Langenhaslach



Flächen im Ortsbereich Markt Neuburg - Ortsteil Langenhaslach

Fläche 1: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt

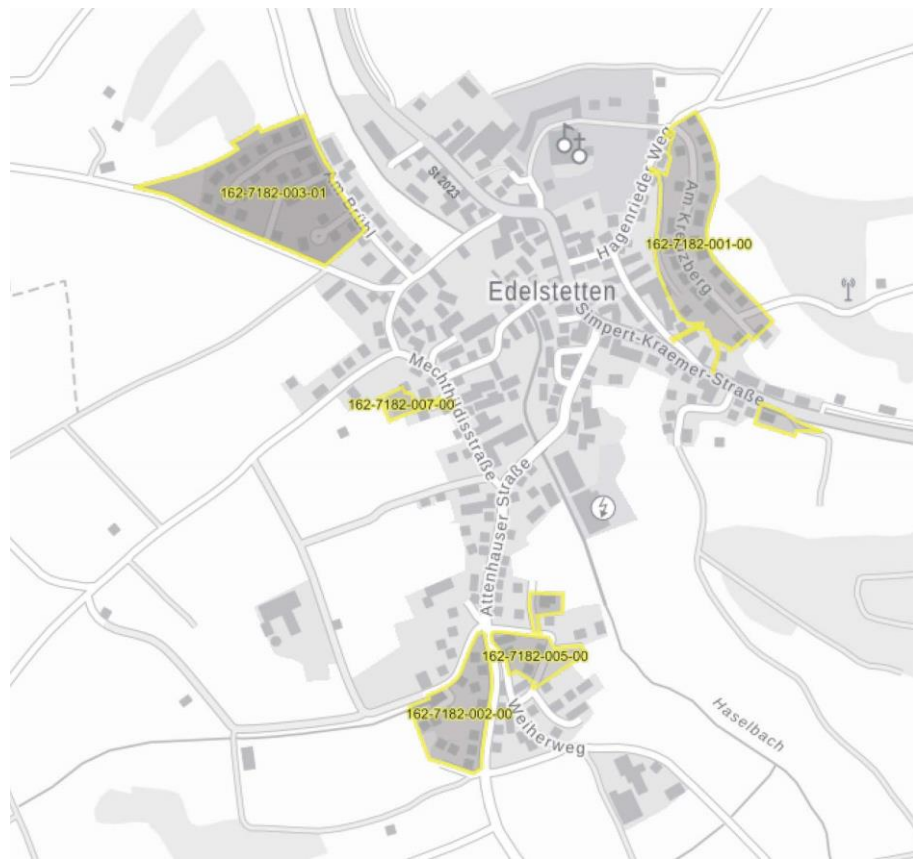
Fläche 2: Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt

Fläche 2: Im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt

Im Ortsteil Langenhaslach wurde für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bis auf die Fläche 1; 2 und 3 bereits Baurecht geschaffen. Die Baugebiete sind bereits größtenteils bebaut. Der Markt Neuburg verfügt im Ortsteil Langenhaslach derzeit über keine Baugrundstücke. Die in den Baugebieten zurzeit noch unbebauten Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen 1 und 2 sowie für die Dorfgebietsfläche 3 wurde immer wieder Grunderwerbsverhandlungen geführt. Eine Verkaufsbereitschaft konnte für keines der betreffenden Grundstücke erreicht werden.

Flächen im Gemeindebereich Markt Neuburg – Ortsteil Edelstetten



Best. Bebauungspläne der Markt Neuburg - Ortsteil Edelstetten (Quelle: Bayernatlas)



Auszug aus Flächennutzungsplan Markt Neuburg - Ortsteil Edelstetten



Flächen im Ortsbereich Marktes Neuburg - Ortsteil Edelstetten

Im Ortsteil Edelstetten wurden für die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits Baurecht geschaffen. Der Markt Neuburg verfügt im Ortsteil Wattenweiler derzeit über keine Baugrundstücke. Die in den Baugebieten zurzeit noch unbebauten Baugrundstücke befinden sich im Privatbesitz. Eine Verkaufsbereitschaft besteht nicht.

☐ **Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.**

Für den Markt Neuburg enthält der Flächennutzungsplan für die Ortsteile die in oben dargestellten Planauszügen dargestellten Wohnbauflächen. Der Markt Neuburg konnte in den vergangenen Jahren die Grundstücke für die nachfolgenden angeführten, sich in Planung befindlichen Baugebiete erwerben.

Bebauungsplans "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg.

- Die Planfläche ist im Eigentum des Marktes Neuburg

Für die in Aufstellung befindlichen "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg liegen dem Markt Neuburg derzeit ca. 15 ernstgemeinte Anfragen für Baugrundstücke vor.

☐ **Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.**

Im Markt Neuburg sind derzeit in den älteren Baugebieten sowie in den übrigen Wohnlagen der einzelnen Ortsteile, nachfolgend angegebene Baugrundstücke unbebaut. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, sodass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat.

Ortsteil Neuburg	16 Baugrundstücke
Ortsteil Edelstetten	8 Baugrundstücke
Ortsteil Langenhaslach	1 Baugrundstücke
Ortsteil Wattenweiler	6 Baugrundstücke

□ **Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.**

Obwohl sich der Markt Neuburg seit geraumer Zeit immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit ausgeschlossen, im Innerortsbereich entsprechende Bauladentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird der Markt Neuburg weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und die damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, um in Wattenweiler bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

□ **Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, und- und untergenutzter Gebäude.**

Analog den Ausführungen unter Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.

□ **Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.**

Im der Markt Neuburg sind in der Ortsteilen keine bereits bebauten Flächen, die sich für eine Nachverdichtung eignen, vorhanden.

3. Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit und Begründung des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Hierbei sind örtliche und regionale Besonderheiten in der Bewertung zu berücksichtigen.

Der Markt Neuburg weist vorrangig Wohnbauflächen für die örtliche Bevölkerung aus. Zuzug wird in geringem Umfang ermöglicht

Der Markt Neuburg möchte mit der vorliegenden Baulandentwicklung für Wohnbebauungen vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche in den zurückliegenden Jahren auf den Markt Neuburg zukamen, die Möglichkeit bieten, in Wattenweiler zu bauen.

Der Markt Neuburg kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan im Ortsteil Wattenweiler liegen dem Markt Neuburg derzeit ca. 15 ernstgemeinte Anfragen für Baugrundstücke vor.

Deshalb kann die Entwicklung der vorliegenden Bauleitplanverfahren der nachfolgend angeführten Bebauungsplan mit insgesamt 20 Wohnbaugrundstücken als angemessen und erforderlich angesehen werden.

Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Neuansiedlungen ergeben. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen zu bewerten.

Der Markt Neuburg entwickelte mit dem Bebauungsplan “Erweiterung Industriegebiet Neuburg Süd“ Gewerbeflächen. Das Bauleitplanverfahren wurde Anfang 2021 abgeschlossen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen und überwiegend bereits bebaut.

Weiter Baulandentwicklungen für Gewerbeflächen sind derzeit nicht erforderlich und auch nicht angedacht.

4. Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung

Flächeninanspruchnahmen erfolgen durchaus auch in der Annahme, dass eine Neuplanung leichter und günstiger als eine Nutzung der bestehenden Potenziale sei. Die für die Gemeinde entstehenden Folgekosten einer Siedungsflächenplanung sollten deshalb im Rahmen der Abwägung über diese Planung unbedingt berücksichtigt werden.

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation zur gemeindeeigenen Kläranlage geleitet. Die Anschlussstellen sind im unmittelbaren Bereich der Plangebiete gegeben. Die Abrechnung erfolgt nach den gegebenen Ortssatzungen.

Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise flächenhaft versickert.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz des Marktes Neuburg. Die Anschlussstellen sind im unmittelbaren Bereich der Plangebiete gegeben. Die Abrechnung erfolgt nach den gegebenen Ortssatzungen.

Straßenerschließung

Die Kosten für die Straßenerschließung werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt. Der 10 %ige Eigenanteil kann aus dem Verkaufserlös für die Baugrundstücke gedeckt werden.

Öffentliche Einrichtungen – Schule

Der Markt Neuburg besitzt eine eigene Grundschule und ist der Mittelschule Krumbach angegliedert. Die gegebenen Kapazitäten können die zusätzlichen Schüler aus dem plangegegenständlichen Baugebiet aufnehmen.

Öffentliche Einrichtungen – Kindertagesstätte

Der Markt Neuburg verfügt über 152 Kindergarten- und Krippenplätze. Aufgrund des zu erwartenden steigenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen beschäftigt sich der Markt Neuburg mit einem entsprechenden Ausbau der best. Kindertagesstätten. Dabei werden die Kapazitäten für den zusätzlichen Bedarf berücksichtigt

8 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) vom 22. August 2013, geändert durch Verordnung vom 3. Dezember 2019 (GVBl. S. 751), sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf die Entwicklungsziele des LEP vorrangig Rücksicht genommen werden.

LEP 3.1 Abs. 1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Neuburg gegebene Bedarf an Wohnbauflächen befriedigt. Die infrastrukturellen Einrichtungen zur Entwicklung des vorliegenden Baugebiets sind gegeben.

- ***LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.***

Durch eine effiziente Erschließungsstruktur mit den bestehenden Verkehrsanbindungen und den bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen liegt für die Erschließungsflächen eine wirtschaftliche Lösung vor.

- ***LEP 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.***

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 keine verfügbaren Leerstände vorhanden, die für eine Wohngebietsentwicklung in Frage kommen.

- ***LEP 7.1 Abs. 3 (G): Erhalt freier Landschaftsbereiche***

In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind 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 nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Markt Neuburg verfügt derzeit über keine geeigneten Bauflächen. Innenliegende Baulandflächen im Altortbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung.

9 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Baugebiet "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung hin zur freien Natur. Hier ist es notwendig, dass entlang der Geltungsbereichsgrenze, auf der West- und Nordseite des Plangebiets, hin zur freien Landschaft Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Westen und Norden hin Eingrünungsstreifen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und Oberflächen allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges vom Plangebiet hin zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grünzonen anzulegen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Der Geltungsbereich befindet sich, östlich der Ellzeer Straße im nordwestlichen Ortsbereich des Ortsteils Wattenweiler des Marktes Neuburg. Im Süden schließen sich an das Plangebiet unmittelbar Dorfgebietsflächen an. Das Plangrundstück wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Ackerland) verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorgenommen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

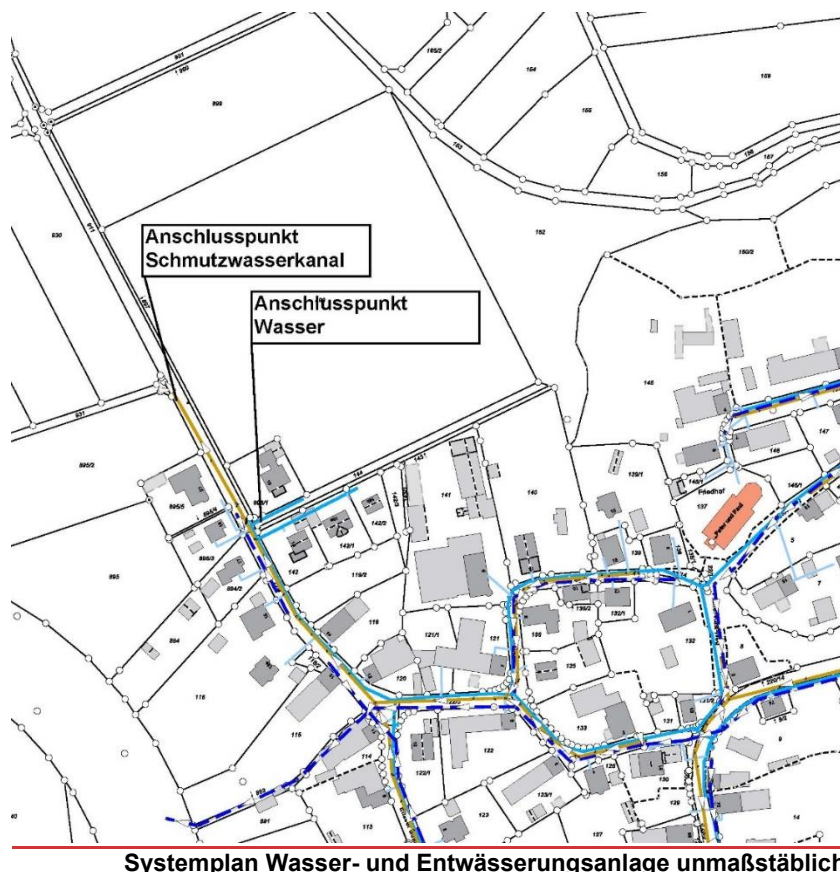
Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

10 Ver- und Entsorgung

Wie in nachfolgendem Planausschnitt der best. Kanal- und Wasserleitungen zu ersehen ist, bestehen in der Ortsstraßen Ellzeer Straße entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasser- und Kanalsystem.



10.1 Abwasserbeseitigung

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der gemeindlichen Kläranlage zuzuleiten.

Der Markt Neuburg besitzt in der Nähe des Planbereichs, wie aus dem vorausgehenden Bestandsplan Kanal und Wasser zu ersehen ist, ein funktionsfähiges Entwässerungssystem im Trennsystem als Schmutzwasser- und Oberflächenwasserkanal. Die Schmutzwasserentwässerung der Grundstücke des geplanten Baugebiets sollen in den Schmutzwasserkanal in der Ortsstraße Ellzeer Straße angeschlossen werden. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Schmutzwasserkanals ist gegeben. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet ist die Planung der Entwässerungsanlagen durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Unverschmutzte Oberflächenwässer sind grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, soweit möglich, flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird, soweit die nachfolgenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht entgegenstehen.

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Das Gutachten wird im weiteren Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt und eingearbeitet sowie zum Bestandteil der Satzung erklärt und dem Bebauungsplan beigelegt.

Baugrundgutachten

Orientierende Baugrunduntersuchung mit Baugrundbeurteilung sowie orientierender Bodenuntersuchung auf Kontaminationen

“Peter und Paul Nord-West“ OT Wattenweiler

Markt Neuburg

Gutachten – Nr. 24-0178-GA001 vom 14. November 2024

Ersteller:

IB Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel. 0160-97921022, post@tellus.gmbh

Weitere Ausführungen siehe unter 3.1.3 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.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Baugrundgutachten, "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler Markt Neuburg entnommen werden.

Nachfolgend Auszüge aus dem Baugrundgutachten zu den Bautechnischen Empfehlungen:

3.5 GRUNDWASSERSTÄNDE UND VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurden für die Homogenbereiche 3.2 (sandig-schluffige Altwasser-Fazies) und 4.1 (Terrassenschotter) Durchlässigkeitsbeiwerte k_f aus Laborwerten bestimmt. Für den Homogenbereich 3.2 kann rechnerisch von einem k_f -Wert von 5×10^{-8} m/s ausgegangen werden, bei Homogenbereich 4.1 von einem k_f -Wert von 1×10^{-3} m/s (siehe Tabelle 7).

Bei den Sand-Schluff-Gemischen des Homogenbereichs 3.2 wird vermutet, dass der tatsächliche Durchlässigkeitsbeiwert der Feinsandlagen eher in der Größenordnung 10^{-7} m/s bis 10^{-6} m/s liegt, da bei der Bestimmung der Kornverteilung der in Schluffzwischenlagen konzentriert hohe Feinkornanteil auf die Gesamtprobe umgeschlagen und somit die Durchlässigkeit der Feinsandböden scheinbar verringert wird.

Für die Terrassenschotter des Homogenbereichs 4.1 wird davon ausgegangen, dass der rechnerisch ermittelte k_f -Wert eine gute Näherung darstellt.

Tabelle 7: Durchlässigkeitsbeiwerte

HB	Lage [m]	Tiefe [m]	Methode	Durchlässigkeits- beiwert k_f [m/s]	korrigiert ^{K)} [m/s]
3.2	BS002	0,95 - 2,80	aus Labor (USBR)	$5,5 \times 10^{-7}$	1×10^{-7}
	BS009	1,10 - 2,60	aus Labor (USBR)	$2,9 \times 10^{-8}$	6×10^{-9}
Mittelwert für Homogenbereich 3.2 (korrigiert nach DWA-A 138)					5×10^{-8}
HB	Lage [m]	Tiefe [m]	Methode	Durchlässigkeits- beiwert k_f [m/s]	korrigiert ^{K)} [m/s]
4.1	BS002	3,90 - 5,00	aus Labor (Seiler)	$6,0 \times 10^{-3}$	1×10^{-3}
	BS006	1,95 - 4,40	aus Labor (Seiler)	$6,7 \times 10^{-4}$	1×10^{-4}
	BS010	1,95 - 5,00	aus Labor (Seiler)	$7,9 \times 10^{-3}$	2×10^{-3}
Mittelwert für Homogenbereich 4.1 (korrigiert nach DWA-A 138)					1×10^{-3}

HB = Homogenbereich | K) korrigiert nach DWA-A 138 Merkblatt | Feld = Faktor 2 | Labor = Faktor 0,2

Die im Baugebiet in den obersten Metern anstehenden Böden (Mutterboden, Schwemmfächer und Altwasser-Fazies) sind aufgrund des teils hohen Feinkornanteils bzw. aufgrund der zahlreichen Schluffzwischenlagen insgesamt als vorwiegend sehr schwach durchlässig bis schwach durchlässig und lediglich in begrenzten Teilbereichen gegebenenfalls als durchlässig einzustufen. Sie sind demnach für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht oder nur bedingt (ggf. mit Notüberlauf) geeignet.

Die unterlagernden Terrassenschotter (Talschotter der Günz, Homogenbereich 4.1) sind als stark durchlässig einzustufen und grundsätzlich für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die Terrassenschotter befinden sich jedoch selbst bei niedrigen Grundwasserständen vollständig in der wassergesättigten Zone.

Erschwerend kommt der in Teilbereichen des Baugebietes geringe Flurabstand zu MHGW (siehe Tabelle 6) hinzu. Die Vorgabe des Arbeitsblattes DWA-A 138 zum Mindestabstand von Versickerungsanlagen zum MHGW von 1,0 m kann somit im Teilbereichen des Baugrundstücks nicht eingehalten werden.

Im geplanten Baugebiet sind nur flache Versickerungsanlagen (z. B. Mulden oder Rigolen) umsetzbar, die voraussichtlich jeweils über ein Kiesfenster hydraulisch an die Terrassenschotter angeschlossen werden müssen. Aufgrund des geringen Flurabstandes sind ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers erforderlich. Hierzu sind ggf. Abstimmungen mit den zuständigen Behörden erforderlich.

Generell sollte am Standort der geplanten Versickerungsanlagen die tatsächliche Versickerungsleistung der anstehenden Böden durch geeignete Feldversuche ermittelt werden, um eine ausreichende Dimensionierung der Anlage zu gewährleisten.

Alternativ kann in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ggf. ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erfolgen.

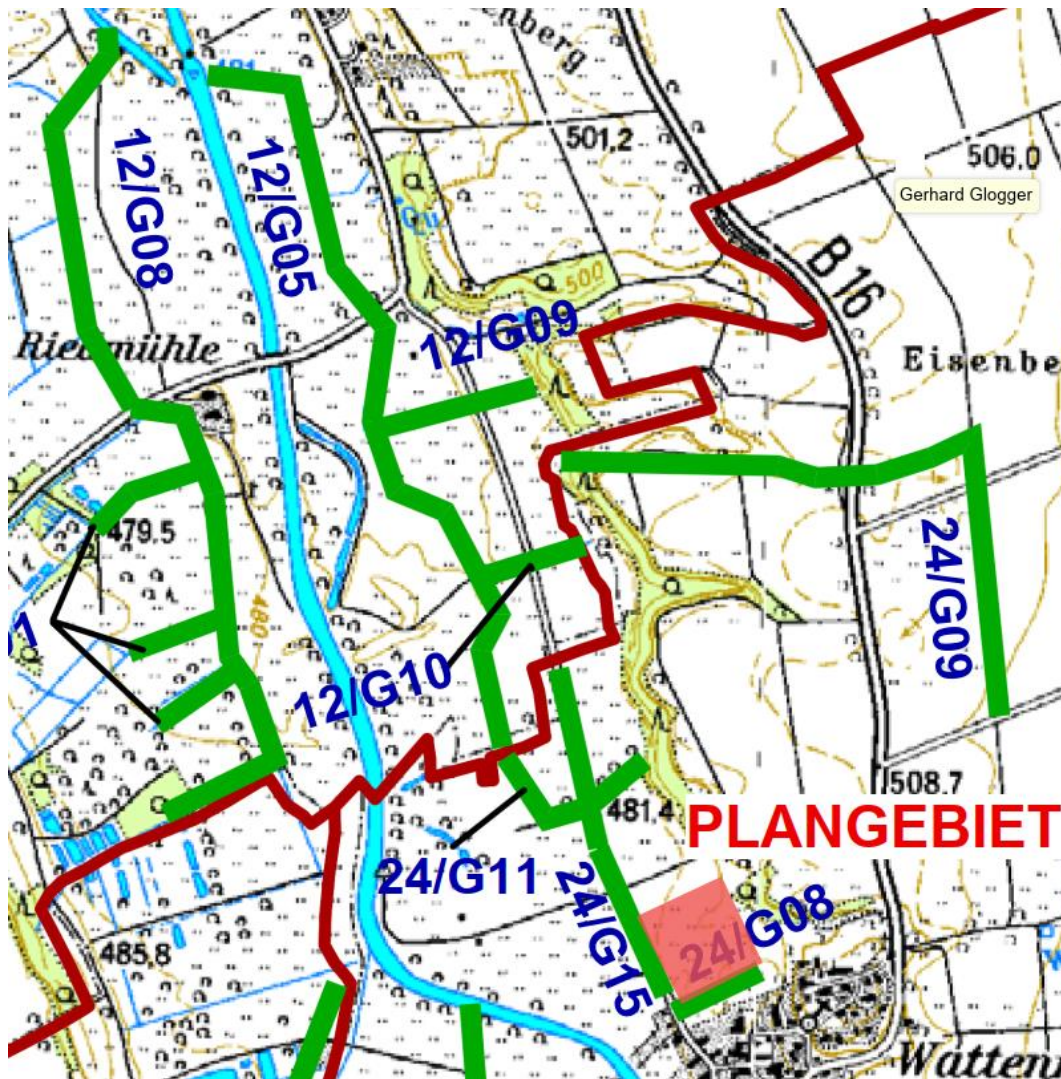
Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, insbesondere wegen der hoch anstehenden Grundwasserstände eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet in Teilbereichen nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist.

Somit ist es erforderlich, die Oberflächenwässer über Niederschlagswasserentsorgungsanlagen zu bewirtschaften.

Zum Ausgleich erhöhter Regenabflüsse werden je Privatgrundstück Rückhalteanlagen mit ca. 8 – 9 m³ Nutzvolumen sofort mit der Erschließung eingebaut, wobei das Rückhaltevolumen bei stark gedrosseltem Abfluss von ca. 0,5 – 0,7 l/s mit ca. 1,5 m³ je 100 m² versiegelter Dach- oder Hoffläche, jedoch mindestens 3 m³ betragen sollte. Die Bemessung der Zisternen mit dem jeweils erforderlichen Rückhaltevolumen ist Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet durch ein Fachbüro vorzunehmen.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers soll im Trennsystem über den in nachfolgendem Planauszug dargestellten Graben Gewässer III Ordnung Nr. 12/G05 der Kammel zugeleitet werden.



Auf nicht befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser darf nicht dem Kanal zugeleitet werden.

Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickertfähigem Unterbau sickertfähig ausgeführt werden, wenn auch nur ein geringer Versickerungsgrad gegeben ist. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlagen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern bei einer Versickerung die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Ist die NWFriV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toiletten-spülung

Auf die Möglichkeit, Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toiletten-spülung zu verwenden, wird hingewiesen

10.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist.

Wie im Planausschnitt des Bestandsplans unter 9 Ver- und Entsorgung zu ersehen ist, bestehen in der Ortsstraße Ellzeer Straße entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasserleitungsnetz.

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass eine Versorgung mit ausreichend Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuer-schutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

10.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Lech-Elektrizitäts-Werken durchgeführt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen zurzeit keine Versorgungs-anlagen der LEW Netzservice GmbH.

Für die Versorgung sämtlicher Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert.

Straßenbeleuchtung

Soweit erforderlich, wird für den Planbereich die Straßenbeleuchtung erweitert.

11 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF-Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018, sowie das Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Zusätzlich steht die Güz als unerschöpfliche Löschwasserreserve in einem Abstand von ca. 180 m zum westlichen Rand des Plangebiets zur Verfügung.

12 Planungsstatistik

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst **ca. 1.9642,502 ha**

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen öffentlich	2.650,00 m ²
Allgemeines Wohngebiet	12.300 <u>10.850</u> ,00 m ²
Mischgebiet	3.575 <u>4.375</u> ,00 m ²
<u>Grünflächen privat</u>	<u>1.050,00 m²</u>
Grünflächen öffentlich	4.115 <u>720</u> ,00 m ²
 <u>Ausgleichsfläche</u>	 <u>5.380,00 m²</u>

13 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet zeitnah nach Inkrafttreten zu realisieren.

14 Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Wattenweiler):

	Fl. Nr. 898	
Teilfläche	Fl. Nr. 911	Ortsstraße Ellzeer Straße

15 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Abwasserzweckverband, Unteres Günztal, Heinrich-Sinz-Str. 14, 89335 Ichenhausen	rathaus@vg-ichenhausen.de
2.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben)	poststelle@aelf-km.bayern.de
4.	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg - Neu-Ulm, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg	Guenzburg@BayerischerBauernVerband.de
5.	Bayerisches Landesamt, für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
6.	BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Günzburg, Hofgartenweg 14, 89312 Günzburg	guenzburg@bund-naturschutz.de
7.	Firma, Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest - PTI 22 Ulm - PB 5, Olgastraße 63, 89073 Ulm	info@telekom.de
8.	Gemeinde Deisenhausen, Krumbacher Str. 1, 86489 Deisenhausen	info@deisenhausen.de
9.	Gemeinde Ellzee, Grundweg 2, 89352 Ellzee	madel@vg-ichenhausen.de
10.	Gemeinde Kammeltal, Burgauer Str. 12, 89358 Kammeltal	rathaus@kammeltal.de
11.	, Gemeinde Ursberg, Prämonstratenserstraße 20, 86513 Ursberg	bgm@gemeinde-ursberg.de
12.	Gemeinde Wiesenbach, Hauptstraße 24, 86519 Wiesenbach	bgm@wiesenbach.de
13.	Zweckverband zur Wasserversorgung, der Günztalgruppe Wattenweiler, 1. Verbandsvorsitzender Anton Böller, Oberer Hasenberg 2, 86476 Wattenweiler	antonboeller@t-online.de
14.	Handwerkskammer für Schwaben, , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg	bauleitplanung@hwk-schwaben.de
15.	Industrie- und Handelskammer Schwaben, , Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
16.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg	poststelle.a@immobilien.bayern.de
17.	Kreishandwerkerschaft, Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn	bader@khw-guenzburg.de
18.	Herrn, Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, , Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn	wolfgang.ott@heimatpflege.bayern
19.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Günzburg, Bäcker gasse 2/4, 89233 Neu-Ulm	schwabn@lbv.de
20.	Landratsamt Günzburg, Bauwesen, Krankenhausstraße 36, 89312 Günzburg	bauwesen@landkreis-guenzburg.de
21.	LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg	kontakt@lew-verteilnetz.de
22.	Markt Burtenbach, Herr 1. Bgm. Roland Kempfle, Hauptstraße 34a, 89349 Burtenbach	rathaus@burtenbach.de
23.	Markt Münsterhausen, VG Thannhausen, Edmund-Zimmermann-Straße 3, 86470 Thannhausen	vgem@thannhausen.de
24.	Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach	pp-sws.krumbach.pi@polizei.bayern.de
25.	Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg	gaa@reg-schw.bayern.de
26.	Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
27.	Regionalverband, Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de
28.	Firma, schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
29.	Staatl. Bauamt Krumbach, Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach	poststelle@stbakru.bayern.de
30.	Stadt Krumbach (Schwaben), Nattenhauser Str. 5, 86381 Krumbach	info@stadt.krumbach.de
31.	Stadt Thannhausen, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	info@vg-thannhausen.de
32.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adbv-gz.bayern.de
33.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt-schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

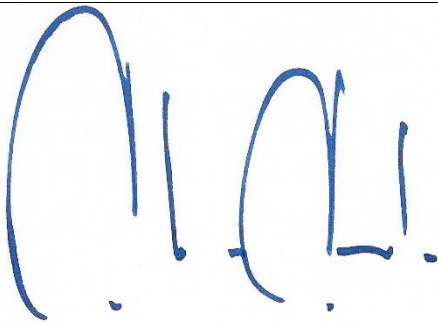
34.	WWA Donauwörth, Dienstort Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	poststelle@wwa-don.bayern.de
-----	---	--

16 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Satzung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Begründung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Umweltbericht vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Bebauungsplanzeichnung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Baugrundgutachten, Orientierende Baugrunduntersuchung mit Baugrundbeurteilung sowie orientierender Bodenuntersuchung auf Kontaminationen, "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg, Gutachten – Nr. 24-0178-GA001 vom 14. November 2024, des IB Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel. 0160-97921022, post@tellus.gmbh
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Peter & Paul Nord West“ im Ortsteil Wattenweiler des Marktes Neuburg a. d. Kammel, Bericht-Nr. ACB-0325-246314/02, Stand 31.03.2025 des IB ACCON GmbH Gewerberg 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Markt Neuburg an der Kammel, Ortsteil Wattenweiler, Bebauungsplan „Peter & Paul Nord West“ im Ortsteil Wattenweiler des Marktes Artenschutz, vom März 2025 der IB biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. Festnetz: 0731 / 72 90 651, Tel. mobil: 0163 71 69 073, Fax: 0321 23 928 946, Mail: bio.buero@gmx.de

17 Unterschriften

Balzhausen,



Gerhard Glogger, Architekt

Ausgefertigt am.....

1. Bürgermeister