



TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1	Anlass der Planung	2
2	Anpassung der Planung und Wiederaufnahme des Verfahrens	2
3	Übergeordnete Ziele	3
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023.....	3
3.2	Regionalplan Augsburg	3
3.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	3
4	Bevölkerungsentwicklung	4
5	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	5
6	Naturschutz, Artenschutz	5
7	Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG)	6
8	Geh- und Radwegplanung entlang der AIC 3	7
9	Umliegende Strukturen und Nutzungen	8
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
10.1	Verkehrerschließung	8
10.2	Ver- und Entsorgung	9
11	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	9
12	Geländegestaltung	11
13	Umweltprüfung	11
14	Flächenstatistik	11
15	Literatur / Quellenangaben	12



1 ANLASS DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Gundertshausen " beabsichtigt der Gemeinde Schiltberg im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehene Flächen für eine Bebauung aufzugreifen.

Die überplanten Flächen schließen sowohl im Norden als auch im Osten an bestehende Wohnnutzungen an und sind damit im Besonderen für zusätzliche Wohnbauflächen geeignet.

Mit dem Bebauungsplan sollen bis zu 13 Bauplätze entstehen. Damit erfolgt eine dem Ortsteil Gundertshausen angepasste maßvolle Siedlungsentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 24 Gundertshausen wird als Bebauungsplan zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen im Sinne des § 13b BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche von 10.000 wird im vorliegenden Bebauungsplan mit etwa 3.000 m² (Bauflächen WA 1: 2.654 m², GRZ 0,35; WA 2/3: 5.610 m², GRZ 0,3; WA 4: 1.051 m², GRZ 0,35) bei weitem unterschritten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor. Die Voraussetzungen des BauGB zur Einbeziehung des Bebauungsplanes in das beschleunigte Verfahren liegen damit vor.

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 den § 13b BauGB aufgrund fehlender Vereinbarkeit mit Europarecht für ungültig erklärt. Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung dürfen nicht im beschleunigten Verfahren überplant werden. Der Gesetzgeber hat zwischenzeitlich auf das Urteil reagiert und mit dem § 215a BauGB die Möglichkeit geschaffen, mit einem ergänzenden Verfahren einschl. einer Vorprüfung des Einzelfalles 13b-Bebauungspläne rechtskonform zu beenden. Die Vorprüfung des Einzelfalles liegt dem Bebauungsplan bei.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht im Südwesten von Gundertshausen die Nutzung als Wohnbaufläche bereits vor.

Zwischenzeitlich hat der Landkreis Aichach-Friedberg die Planungen zum Geh- und Radweg einschl. der Querung der Kreisstraße konkretisiert. Der Geh- und Radweg – Stand August 2024 – verläuft von Süden her östlich der Kreisstraße. Mit einer Querungshilfe am Ortseingang entsteht auf Höhe des neuen Baugebietes westlich der Kreisstraße ein neuer Geh- und Radweg. Dieser wird im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

2 ANPASSUNG DER PLANUNG UND WIEDERAUFNAHME DES VERFAHRENS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.11.2022 den Bebauungsplan Nr. 24 Gundertshausen Süd-West als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und damit die Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgte aber bisher nicht.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.11.2022 sah vor, dass zwei Baugrundstücke mit größeren privaten Grünflächen dem dortigen Eigentümer zur Verfügung stehen. Weitere private Grünflächen sollten im nördlichen Abschnitt den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet werden. Nach einer inzwischen vorliegenden ersten Analyse der Erschließungskosten – die privaten Grünflächen werden bei der Beurteilung wie Bauflächen eingestuft - ist es erforderlich, das Verhältnis zwischen Bauflächen und Erschließungsanlagen aus wirtschaftlichen Gründen zu optimieren. Hierzu sieht der aktuelle Entwurf – die Flächen befinden sich zwischenzeitlich im Eigentum der Gemeinde - eine dichtere Bebauung mit Ausdehnung der Wohnbauflächen um etwa 15 m nach Süden und Aufgabe der dortigen privaten Grünflächen vor. Gleichzeitig soll die Spielplatzfläche verkleinert werden.

Die Bauflächen erhöhen sich mit der aktuellen Planung von etwa 7.200 m² auf etwa 9.300 m².



3 ÜBERGEORDNETE ZIELE

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Flächensparen

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

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

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

3.2 Regionalplan Augsburg

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden.

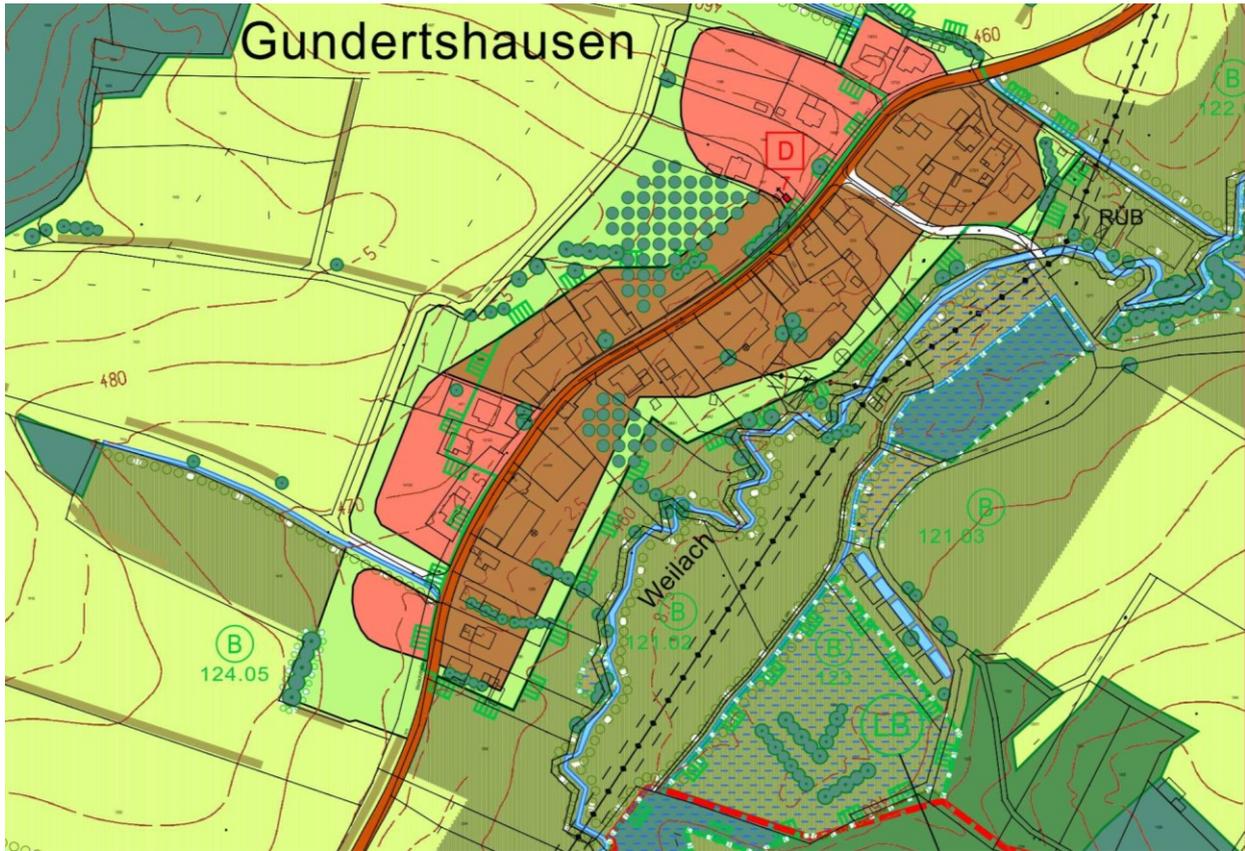
Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

3.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiltberg stellt für den Planungsbereich im Süden von Gundertshausen, westlich der Kreisstraße, Wohnbauflächen dar. Grünflächen umschließen die Siedlungsflächen und bilden den Siedlungsrand aus. Die Grünflächen westlich der Kreisstraße erstrecken sich etwa 50 m nach Süden bis zum Abschluss der als Biotopfläche erfassten Heckenstruktur.

Für den innerhalb der Geländerinne verlaufenden Graben empfiehlt der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Pufferflächen. Die an das Gewässer angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird eine besondere ökologische Funktion attestiert. Vorgeschlagen werden eine Wiesenutzung und eine Stärkung des Biotopverbundes.

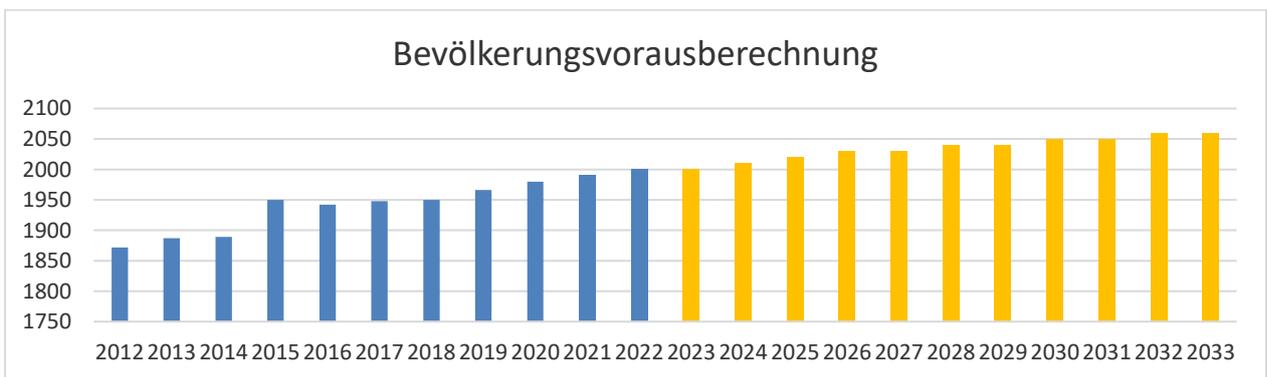
Der Bebauungsplan greift die Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan auf und ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Gundertshausen

4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Das Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für den Gemeinde Schiltberg bis 2033) aus dem Jahr 2020 geht von einer Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2033 von etwa 4% aus. Die Einwohnerzahl von 1966 (Anfang 2019) wird sich nach den Berechnungen des Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2033 um 94 Einwohner auf 2060 erhöhen.



Bedarfsabschätzung

Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde befinden im Hauptort Schiltberg selbst. Mit dem jetzigen Bebauungsplan in Gundertshausen können bis zu 11 Wohngebäude errichtet werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Hauptort Schiltberg (Entfernung ca. 1 km) und der guten Verkehrsanbindung liegen für Gundertshausen günstige Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Entwicklung vor.



5 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ

Der Ortsteil Gundertshausen charakterisiert sich als Straßendorf. Die Siedlungsflächen aus Wohngebäuden und (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen folgen westlich und östlich der Kreisstraße AIC 3 auf einer Länge von etwa 500 m. Im planungsrechtlichen Innenbereich liegen zwischen den Gebäuden und baulichen Anlagen etwa fünf Baulücken vor. Ein Zugriff auf die potentiellen Bauflächen und damit die Aktivierung vorhandener Baulücken besteht für die Gemeinde Schiltberg allerdings nicht. Gleiches gilt für die Umnutzung bestehender Gebäude oder die Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsfläche.

Im Hinblick auf die umweltschützenden Belange des § 1a Abs. 2 BauGB ergeben sich angesichts des aktuell erforderlichen Bedarfs an Wohnbauflächen in Gundertshausen derzeit keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder der Innentwicklung. Stattdessen greift die Gemeinde Schiltberg auf landwirtschaftliche Flächen im direkten Siedlungsanschluss zurück, die bereits im Flächennutzungsplan für diese bauliche Entwicklung vorgesehenen sind.

Das Gemeindegebiet mit den Siedlungen ist generell ländlich strukturiert und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Umgebung und den rel. kleinen Siedlungskörper sind extreme thermische Belastungen innerhalb der bebauten Bereiche nur schwach ausgeprägt. Der Versiegelungsgrad im künftigen Baugebiet selbst bleibt deutlich begrenzt. Die angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen, vorhandenes und künftiges Siedlungsgrün sowie der Talraum der Weilach wirken klimatisch ausgleichend. Thermische Belastungen infolge des Klimawandels sind innerhalb der Siedlungsfläche damit weniger extrem ausgeprägt.

Die Bauflächen befinden sich teils in stark bewegtem Gelände. Dabei folgt der das Gebiet querende Wirtschaftsweg einschl. Entwässerungsgraben auf dem Flurstück 1419 einer von Westen zum Weilachtal verlaufenden natürlichen Geländeerinne. Wild abfließendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sammelt sich bereits überwiegend westlich der künftigen Baugrundstücke und wird ins Weilachtal abgeleitet. Aufgrund des rel. geringen Einzugsgebietes und der westlich und nördlich der Bauflächen vorgesehenen Grünbereiche - diese dienen auch als Pufferfläche für Oberflächenwasser – sind die Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für künftige Gebäude eingeschränkt.

Insbesondere kann abfließendes Oberflächenwasser aus den westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Pflanz- und Grünflächen mittels Mulden/Wall-Ausformungen zurückgehalten und schadlos in die Geländeerinne mit den dortigen Entwässerungsgräben abgeleitet werden. Infolge der Topografie und dem rel. kleinen Einzugsgebiet sind die künftigen Bauflächen durch dieses Gefahrenpotential damit nicht stark betroffen. Die Topografie mit einer natürlichen zur Weilach hin ausgerichteten Abflussrinne leiten Oberflächenwasser von den Bauflächen weg. Dazu tragen auch die Höhenfestlegungen für die künftigen Gebäude mit bei.

Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind durch die ländliche Umgebung über die getroffenen Festsetzungen hinaus nicht zu veranlassen. Die direkte Ausrichtung der Bauflächen nach Süden unterstützt die Errichtung energieeffizienter Gebäude mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Für die Wohnbauflächen gilt eine GRZ von 0,4 im WA 1 und 0,3 im WA 2 / WA 3. Mit dem insgesamt geringen Versiegelungs- und Nutzungsgrad wird dem sparsamen Umgang von Grund und Boden nachgekommen. Dazu tragen auch die bestehenden und künftigen Verkehrsflächen mit bei. Die Gemeinde Schiltberg nutzt hierzu überwiegend die vorhandenen Straßen und Wege. Zusätzlich werden für die Erschließung etwa 743 m² benötigt.

6 NATURSCHUTZ, ARTENSCHUTZ

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke werden intensiv als Acker bzw. als Wiese genutzt. Durch die Siedlungsnähe und die aktuelle Flächennutzung ist nicht von besonders geeigneten Habitatstandorten für die Fauna auszugehen. Am südwestlichen Rand



stockt umgeben von Ackernutzung an einem Ranken eine von Schlehen dominierte natürliche Heckenstruktur, die 1987 in der Biotopkartierung (7533-0124-005) erfasst wurde.

Generell sind im vorliegenden Fall durch die Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den planungsrechtlichen Innenbereich keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen. Weder liegen besondere Lebensstätten für die Avifauna vor, noch bestehen Anhaltspunkte auf das Vorhandensein streng geschützte Arten. Infolge der Erweiterung der Siedlungsfläche im Südwesten von Gundertshausen ist somit auch von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen, welche bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes CEF-Maßnahmen zur erforderlich machen.

Die in der Biotopkartierung erfasste Schlehenhecke ist von der baulichen Entwicklung nicht betroffen. Vielmehr werden die vorhandenen isolierten Strukturen mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am westlichen und südlichen Rand der Bauflächen deutlich aufgewertet und von der Fläche her vervielfacht. Zusätzlich ergänzt die vorgesehene Obstwiese im südlichen Geltungsbereich die Biotopstrukturen.

Vielmehr können mit dem Bebauungsplan durch die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes sowie eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewirkt werden.

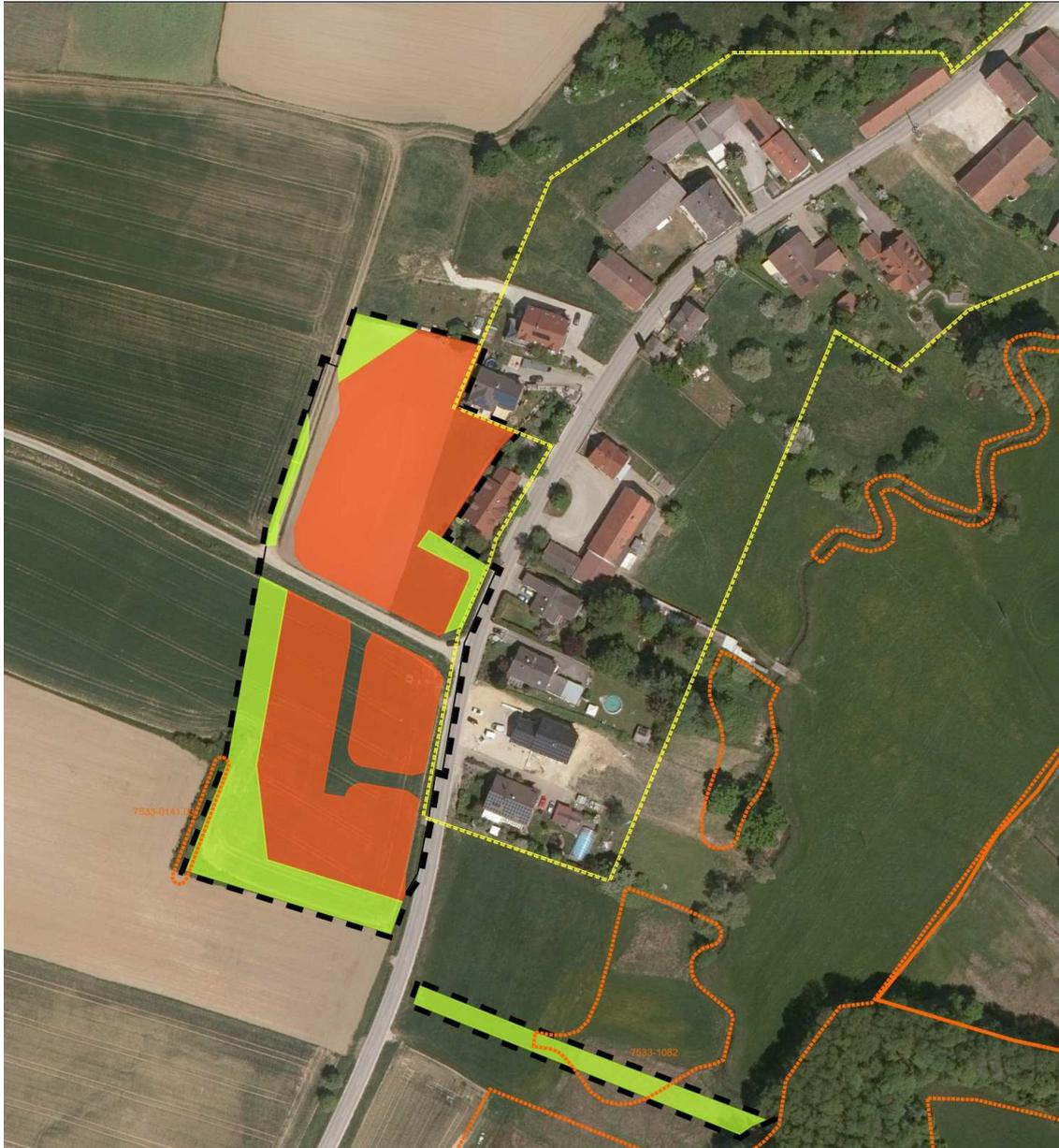
7 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (§ 26 BNATSchG)

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nummer LSG-00439.01 „Weilachtal“. Das seit 1989 existierende Landschaftsschutzgebiet umfasst rund 60 % des Gemeindegebietes von Schiltberg. Es dehnt sich hauptsächlich auf den zentralen Gemeindebereich mit dem Weilachtal und den Seitentälern aus. Das etwa 1.894 ha große Schutzgebiet umschließt die Siedlungsfläche von Gundertshausen nach allen Seiten.

Der Schutzzweck des Gebietes liegt u.a. darin begründet,

- die Vielfalt, Eigenart, Schönheit Geschlossenheit und Ungestörtheit des für das Weilachtal charakteristischen Landschaftsbildes zu bewahren,
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere den Wald und die Talauie der Weilach wegen der besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu schützen,
- erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden sowie eingetreten Schäden möglichst zu beheben oder auszugleichen,
- Die landschaftlichen Besonderheiten zu schonen und zu erhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb des LSG.



künftige Siedlungsbereiche im Süden Gundertshausens, Biotopkartierung und Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet

Die künftigen Bauflächen runden den Ortseingangsbereich im Süden von Gundertshausen ab. Umfangreichen Grünstrukturen binden diese in die Umgebung ein.

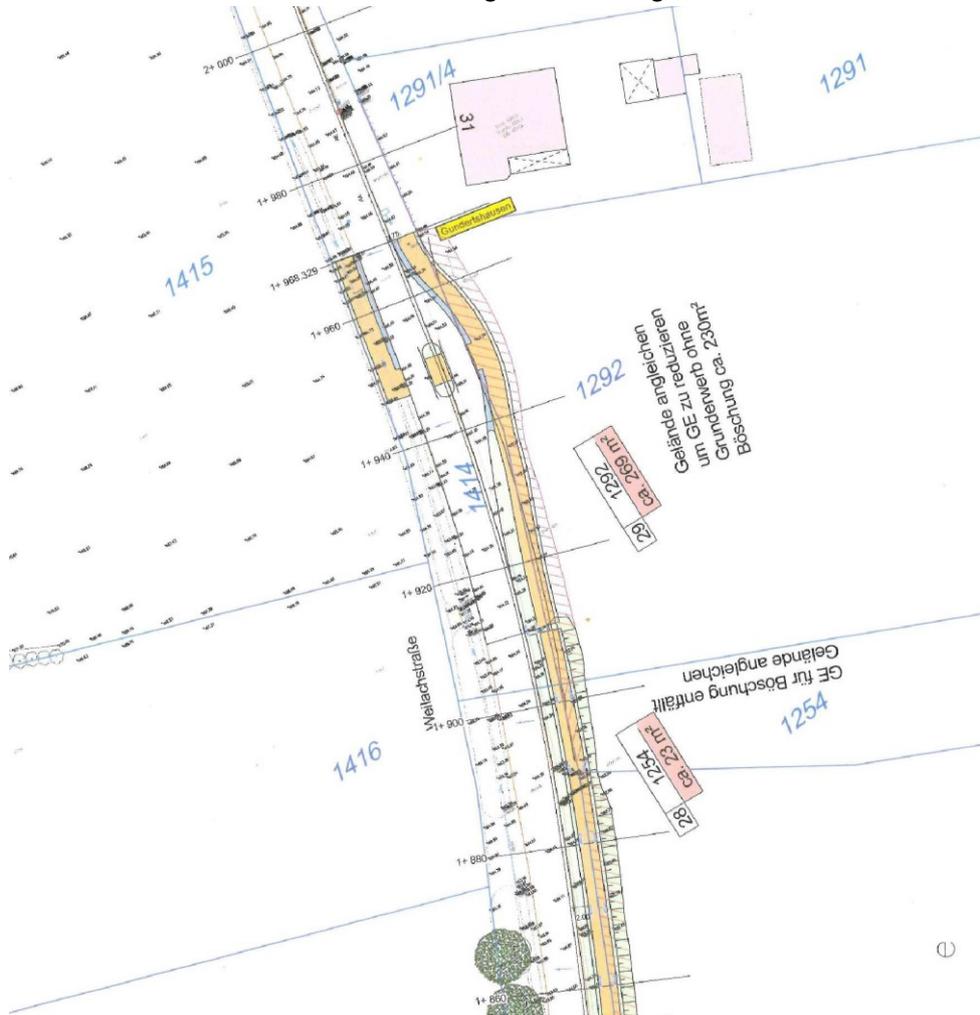
Die in der LSG-Verordnung verfolgten Schutzziele für das Weilachtal werden durch die vorgesehenen Bauflächen nicht in Frage gestellt.

8 GEH- UND RADWEGPLANUNG ENTLANG DER AIC 3

Der Gemeinde Schiltberg wurde zwischenzeitlich von der Kreisstraßenverwaltung eine Vorplanung zum Geh- und Radweg einschl. der Querung der Kreisstraße am südlichen Ortseingang von Gundertshausen übermittelt.

Die Planung konzipiert den Geh- und Radweg im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 24 westlich der Kreisstraße und damit auf Flächen des bisher vorgesehenen Regenrückhaltebeckens. Das bisherige Entwässerungskonzept für die Bauflächen mit offenen Gräben und

Rückhalteflächen lässt sich für die Gemeinde Schiltberg damit nicht mehr umsetzen. Stattdessen ist ein Stauraumkanal zur Niederschlagsrückhaltung innerhalb der Kreisstraße vorgesehen.



Entwurfsplanung Geh- und Radweg an der AIC 3 im Süden von Gundertshausen mit Querungshilfe (Landkreis Aichach-Friedberg, Ingenieurbüro Lais vom August 2024, unmaßstäblich)

9 UMLIEGENDE STRUKTUREN UND NUTZUNGEN

Die Flächen im Südwesten von Gundertshausen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die einzigen gliedernden Elemente zwischen der Kreisstraße und der westlich folgenden Wälder ist ein etwa 250 m vom Siedlungsrand entferntes Feldgehölz sowie eine im Süden der künftigen Bebauung bestehende Schlehenhecke an einem innerhalb der Ackerflächen liegendem Ranken.

Entlang der angrenzenden Siedlungsflächen sind Grünstrukturen nur schwach ausgeprägt bis nicht vorhanden.

10 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Verkehrserschließung

Die Bauflächen im Südwesten von Gundertshausen werden überwiegend durch vorhandene Straßen (Weilachstraße) und den daran angebotenen auszubauenden Wirtschaftsweg erschlossen. Die innere Erschließung des südlichen Teilbereiches erfolgt über eine neue Anbindung an die Kreisstraße am südlichen Ortseingang bis zur Verkehrsfläche auf dem Flurstück 1419. Vorgesehen ist hier eine Einbahnstraßenregelung.



10.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz erfolgt durch den Wasserzweckverband der Weilachgruppe. Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser geschieht im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

11 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Das Planungsgebiet dient der Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Hierfür wird gem. § 4 BauNVO ein **allgemeines Wohngebiet** definiert. Mit der umgebenden Nutzung - Wohnbauflächen und kleinflächig auch gemischte Bauflächen im Südwesten - bieten sich weitere Wohnbauflächen an diesem Standort besonders an. Neben dem Wohnen sind die unter § 4 der BauNVO vorgesehenen Nutzungen wie nicht störende Handwerksbetriebe möglich. Die unter Abs. 3 des § 4 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder nicht störendes Gewerbe) werden aber ausgeschlossen. Dies stellt eine qualitativ hohe Wohnnutzung im Gebiet sicher und folgt damit auch den Vorgaben des § 13b BauGB.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche für die Hauptgebäude fest. Die Errichtung von Garagen und Carports beschränkt sich auf die Baugrenzen bzw. auf die Umgrenzungen für Garagen bzw. Carports. Für die einzelnen Baufelder definiert der Bebauungsplan in den WA-Gebieten als Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke eine max. zulässige Grundflächenzahl **GRZ von 0,3 bzw. 0,35**. Mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO möglichen Überschreitung gewähren die Festsetzungen im Baugebiet eine relativ lockere Bebauung in Abhängigkeit des tatsächlichen Baugrundstücks und tragen zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes in Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur in Gundertshausen mit bei.

Der Bebauungsplan setzt für die WA-Gebiete überwiegend Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten fest. Ausgenommen davon ist das WA 4. Hier ist neben einem Einzelhaus auch ein Doppelhaus zulässig. Für eine Doppelhaushälfte bleibt die Anzahl der Wohnungen auf eine begrenzt.

Die neuen Bauflächen befinden sich in bewegtem Gelände. Die nördliche Teilfläche fällt mit etwa 9% von 473 m ü NN im Nordwesten auf ca. 465 m ü NN an der Kreisstraße im Südosten ab. Die südliche Teilfläche weist dagegen mit ca. 6% weniger Reliefenergie auf. Die Höhen liegen im Südwesten bei etwa 469 m ü NN und im Einmündungsbereich an der Kreisstraße bei 465 m ü NN. Die **Höhe der Gebäude** ergibt sich aus den max. zulässigen Wand- und Firsthöhen der Gebäude. Im WA 1 und WA 2 gelten Wandhöhen von 6,20 m und Firsthöhen von 8,50 m als Obergrenze. Damit können zweigeschossige Gebäude entstehen. Im stärker geneigten nördlichen Teilgebiet des WA 3 beträgt die Wandhöhe 5,50 m und die Firsthöhe 7,80 m bezogen auf die jeweilige Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Das zweite Geschoss befindet sich damit im Dachraum. Durch die Topografie kann ggf. an der Südfassade ein sichtbares Untergeschoss entstehen. Um einer zu mächtigen Gebäudekubatur zu begegnen, wird die Gesamthöhe der Wand am Unterhang auf 8,0 m in Bezug zum künftigen Gelände begrenzt.

Die planerische Absicht liegt in einer an die Topografie angepasste Bebauung. Dies wird mit der Lage der Baugrenzen und den definierten Höhen der Roh-Fußböden erreicht. Gleichzeitig können die Gebäude vor wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt werden.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse und den künftigen Höhen der Erschließungsstraße beschränkt der Bebauungsplan das Abstandsflächenrecht der BayBO auf die Hauptgebäude. Für Garagen an den Grundstücksgrenzen sind abweichend von der BayBO die Wandhöhen vom entstehenden Fußboden aus zu messen. Diese dürfen max. 0,5 m über der jeweiligen Erschließungsstraße liegen. Dies lässt bei der Errichtung einen größeren Spielraum zu und ermöglicht eine leichtere Bewältigung der sich mit der Hanglage ergebenden Höhendifferenzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten **Verkehrsfläche** erschließt die Bauflächen. In Anspruch genommen werden dafür überwiegend die vorhandene Straße und Wege. Für den südlichen



Teilbereich wurde gegenüber der Fassung vom 20.05.2021 die private Erschließungsstraße durch eine öffentliche Verkehrsfläche ersetzt. Diese stellt eine Verbindung am südlichen Ortseingang von der Kreisstraße zur bisherigen Verkehrsfläche auf Fl.-Nr. 1419 her und erschließt die dort vorgesehenen Parzellen. Diese Anpassung ist durch die im Juni 2022 von der Kreisstraßenverwaltung an die Gemeinde Schiltberg übermittelte Entwurfsplanung zum Geh- und Radweg im Süden von Gundertshausen bedingt. Dieser verläuft westlich der Kreisstraße und lässt eine Umsetzung des bisher dort vorgesehenen Regenrückhaltebeckens nicht mehr zu. Seit August 2024 liegt der Gemeinde die aktuelle Planung des von Süden her verlaufenden Geh- und Radweges vor. Die im Umgriff liegenden Flächen des Bebauungsplanes wurden entsprechend der Planung angepasst.

Die bestehenden Gräben zur Wasserableitung aus der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Flur bleiben bestehen und für die Entwässerung und Retention von Niederschlagswasser mit verwendet. Nach dem Wegfall des Regenrückhaltebeckens soll die Rückhaltung von Niederschlagswasser mittels Stauraumkanal erfolgen und von dort aus gedrosselt in die Weilach abgeleitet werden.

Die **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** erstrecken sich entlang des westlichen und südlichen Geltungsbereiches und bleiben im Eigentum der Gemeinde. Neben dem Aufbau von wirksamen Grünstrukturen am künftigen Siedlungsrand, dienen die Flächen auch dem Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Flächen grenzen an die am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches isoliert in der Ackerflur gelegene Heckenstruktur, stärken die Verbundfunktionen und verbessern damit die dortigen Lebensraumfunktionen. Die **öffentlichen Grünflächen** am nördlichen Geltungsbereich mit der Zweckbestimmung Spielplatz bilden den nördlichen Abschluss der vorgesehenen Bauflächen.

Insgesamt umfassen die künftigen Grünstrukturen um die Wohnbauflächen 2.127 m². Dies entspricht knapp 15 % des Geltungsbereiches. Damit wird der Lage im Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen und dessen Schutzzweck in der Konzeption berücksichtigt.

Die Fläche für die Niederschlagsrückhaltung östlich der Kreisstraße am südlichen Rand des Flurstück 1292 dient der gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser. Dieser 6 m breiten Streifen führt in einem weitgehend offenen flachen Graben zur Weilach. Der dort vorgesehene Entwässerungsgraben greift auf ca. 250 m² in die im östlichen Teil der Fläche als Biotop kartierte Feuchtwiese ein. Die Fläche mit der Nr. 7533-1082 wird wie folgt beschrieben:

In der Weilachau gelegene, von mehreren, eingewachsenen Gräben durchzogene, 1- bis 2-schürige, von Schlanksegge, Spitzblütiger Binse und Waldsimse dominierte Nasswiese, die im Osten bis an den geschwungen verlaufenden, aber nicht naturnahen Bach heranreicht.

Mit dem künftig vorgesehenen flach ausgeprägten Graben entsteht auf einer Länge von etwa 90 m ein zusätzliches Strukturelement. Insgesamt ist von keiner nachteiligen Beeinträchtigung der Nasswiese auszugehen.

Im Hinblick auf den **Klimawandel** ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an künftigen Veränderungen Rechnung zu tragen. Im Gebiet liegen günstige Bedingungen für eine aktive und passive Sonnenenergienutzung und damit einer klimaverträglichen Energiegewinnung vor. Mit den vorhandenen und künftigen Gehölzstrukturen, verbunden mit Beschattung und einer höheren Verdunstungsleistung, wird einer starken Erwärmung entgegengewirkt. Mit den Möglichkeiten zur Geländegestaltung lassen sich die Freiflächen um die Gebäude so profieren, dass Oberflächenwasser von den Gebäuden weggeführt werden kann.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

— Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;



- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

12 GELÄNDEGESTALTUNG

Im Hinblick auf die Hanglage des Gebietes sind umfangreiche Anpassungen der künftigen Baugrundstücke an das Gelände erforderlich. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den bestehenden und geplanten Höhen der jeweiligen Erschließungsstraße sowie den tatsächlich vorliegenden Geländehöhen.

Innerhalb der einzelnen Baugrundstücke können Höhenunterschiede von bis zu 3 m auftreten. Die BayBO lässt nach Art 57. Abs. 1 Nr. 7 Mauern und Stützmauern auf den Baugrundstücken auch ohne eigene Abstandsflächen bis zu 2 m zu. Der Bebauungsplan begrenzt die Höhe von Stützmauern auf 1,5 m.

Entlang des nordöstlichen Geltungsbereiches werden zu den an der Kreisstraße vorhandenen bebauten Grundstücken Geländeauffüllungen untersagt. Gleiches gilt auch auf einem 3 m breiten Streifen zwischen den künftigen Parzellen im nördlichen Teilbereich. Durch die Neubauflächen treten damit keine nachteiligen Veränderungen des Wasserabflusses an den bestehenden Grundstücken ein.

Mit den Regelungen zur Geländegestaltung können die Baugrundstücke für den beabsichtigten Zweck gestaltet und die Höhendifferenzen unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Interessen ausgeglichen werden.

13 UMWELTPRÜFUNG

Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebauten Bereichen von Gundertshausen erfolgt im beschleunigten Verfahren. Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ - Maßnahmen im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. § 215a Abs. 3 BauGB liegt die Vorprüfung des Einzelfalls dem Bebauungsplan bei.

14 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
Wohnbaufläche	9.315 m ²	64,6 %
öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün davon 1.489 m ² Bestand	2.373 m ²	16,5 %
Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	291 m ²	2,0 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.127 m ²	14,8 %
Fläche Rückhaltung/ Ableitung von Niederschlagswasser	310 m ²	2,1 %
GESAMTFLÄCHE	14.416 m²	100 %
Fläche zur Ableitung von Niederschlagswasser /Flur-Nr. 1292	881 m ²	



15 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München

BAYSTMUGV (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Hrsg.) 2007: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. ABSP Landkreis Aichach-Friedberg, aktualisierte Fassung.

BayLfU (Bay. Landesamt für Umweltschutz) 1988-2013: Fortführung der Biotopkartierung Bayern, M 1:5.000, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

GEMEINDE SCHILTBURG: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

INSTITUT FÜR MATERIALPRÜFUNG Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co.KG 2020: BG Nr. 23 "Gundertshausen", Gutachten-Nr. 20K0136 vom 04.06.2020