



Projekt-Nr. 4147-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

„An der Hausener Straße I“

Markt Waldstetten



## Begründung

2. Entwurf i. d. F. vom 23. Mai 2022



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	1. Entwurf	4
1.3	2. Entwurf	5
1.4	Satzungsbeschluss	5
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Planungsalternativen	6
2.2.3	Lage	6
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	6
3.2	Bestand innerhalb	6
3.3	Bestand außerhalb	7
<b>4</b>	<b>Landesplanerische Überprüfung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
<b>7</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
7.1	Verkehrerschließung	9
7.2	Parkplätze	9
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>10</b>
9.1	Wohnbauentwicklung Markt Waldstetten	10
9.1.1	Bevölkerungsprognose Landkreis	12
9.1.2	Bevölkerungsprognose Markt Waldstetten	13

9.1.3	Berechnung Wohnungsbedarf Markt Waldstetten	15
9.1.4	Besonderheit Markt Waldstetten aufgrund Störfallbetrieb	17
9.1.5	Flächenpotenziale	18
<b>10</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>22</b>
<b>14</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>22</b>
<b>15</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>22</b>
<b>16</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>22</b>
<b>17</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>22</b>
<b>18</b>	<b>Anlagen</b>	<b>23</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>23</b>
<b>20</b>	<b>Verfasser</b>	<b>23</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat des Marktes Waldstetten hat in seiner Sitzung vom 14.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Hausener Straße I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.02.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Der am 23. Juni 2021 wieder in Kraft gesetzte § 13b BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Gemeinden können für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als ein Hektar für Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren aufstellen, wenn die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da der gegenständliche Bebauungsplan die v. g. Bedingungen erfüllt, kann die Marktgemeinde Waldstetten den gegenständlichen Bebauungsplan nach dem § 13b BauGB aufstellen. Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB ist die Möglichkeit der Anbindung des § 13b BauGB gegeben.

Für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren bedeutet dies, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind) sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind. Darüber hinaus bedeutet dies, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert.

### **1.2 1. Entwurf**

In der Sitzung vom 24.01.2022 beschloss der Marktgemeinderat dem Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 24.01.2022 zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am 04.02.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 14.02.2022 bis 18.03.2022 im Rathaus der Stadt Ichenhausen in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Ichenhausen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 14.02.2022 bis 18.03.2022 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### 1.3 2. Entwurf

In Abstimmung mit dem Landratsamt Günzburg wurden neben Ergänzungen in der Begründung Änderungen in den Textlichen Festsetzungen durchgeführt, was als wesentliche planerische Änderungen die erneute Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich macht.

In der Sitzung vom ..... beschloss der Marktgemeinderat dem Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom ..... zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom ..... bis ..... im Rathaus der Stadt Ichenhausen in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Ichenhausen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### 1.4 Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Waldstetten hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## 2 Einfügung in die Bauleitplanung

### 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Waldstetten stellt für das Satzungsgebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Bebauungsplan ist demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Waldstetten entwickelt und wird im Rahmen der Nachführung berichtigt. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### 2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb von Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne. Der Bebauungsplan schließt sich an dem nördlich gelegenen Bebauungsplan „Änderung an der Hausener Straße“ an und erweitert diesen im südlichen Anschluss. In dem Bereich, der dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung am nächsten liegt, ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, in dem die offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig ist. Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit Dachneigungen von 26° bis 34° für Hauptgebäude vorgesehen.

#### 2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Markt Waldstetten ist grundsätzlich in seinen Handlungen um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bemüht, um u. a. Infrastrukturkosten für die Gemeinde auf einem niedrigen Niveau zu halten. Wesentliches kommunales Ziel ist jedoch auch der Erhalt

einer stabilen Bevölkerungszahl und Struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereithält. Das insgesamt 1901 m<sup>2</sup> umfassende Plangebiet umfasst zum einen das bereits überbaute Grundstück Flur-Nr. 1038/4, gemäß dem Vorhaben das neu mit einem Einfamilienhaus zu überbauende Grundstück Flur-Nr. 1038 im nördlichen Teilbereich, den nördlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 1037/1 sowie einen Teilbereich der Frühlingsstraße, Flur-Nr. 1079. Der neu für die Bebauung vorgesehene Bereich entspricht der Fläche, die bisher als privater Garten für das Grundstück Flur-Nr. 1038/4 genutzt wurde und somit einer lokalen kleinräumigen Verdichtung im direkten nördlichen und östlichen Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich. Damit wird im geringen Maße eine neue Siedlungsfläche im Sinn der ortsbaulichen Entwicklung sowie Baurecht für das bereits bestehende Wohngebäude geschaffen. Da sich die Planung des neuen Wohngebäudes optimal in die bestehende Bebauung einfügt und die Möglichkeit einer Siedlungsverdichtung am Ortsrand genutzt wird, wird die städtebauliche Entwicklung durch das gegenständliche Vorhaben als sinnvoll erachtet.

### **2.2.2 Planungsalternativen**

Sowohl das Vorhaben der Eigentümer, auf eigenem Grund ein Einfamilienhaus zu errichten als auch die Schaffung von Baurecht für das bestehende Einfamilienhaus, sind an den Standort gebunden. Räumliche Planungsalternativen gibt es daher keine.

### **2.2.3 Lage**

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Waldstetten, unmittelbar westlich der Frühlingsstraße. Im Norden und Osten grenzt die bereits bestehende Bebauung an. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch eine Böschung mit Feldgehölz begrenzt. Überplant wird die nördlichen Teilbereiche der Grundstücke Flur-Nrn. 1038 und 1037/1, das Grundstück Flur-Nr. 1038/4. Der östlich anschließende Bereich der Frühlingsstraße Flur-Nr. 1079 ist zur Herstellung einer sinnvollen Ortsrandabgrenzung mit einbezogen.

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 500 m über NHN.

### **3.2 Bestand innerhalb**

Der westliche neu zu überbauende Bereich des Plangebietes wird derzeit als private Gartenfläche mit teilweiser Überbauung durch einen Schuppen genutzt. Der östliche Bereich des Grundstücks 1038/4 ist bereits mit einem Wohngebäude inkl. Garage und einem umgebenden Garten genutzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich die Zufahrt. Im Osten ist ein Teilbereich der Frühlingsstraße Flur-Nr. 1079 in den Geltungsbereich mit einbegriffen.

### 3.3 Bestand außerhalb

Nördlich und östlich schließt sich das bestehende Wohngebiet an. Im Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und im Westen eine Böschung mit Feldgehölz.

## 4 Landesplanerische Überprüfung

### *Landesplanung*

Die Marktgemeinde Waldstetten liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1. Januar 2020 im „allgemeinen ländlichen Raum“. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

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

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

### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Bei der Ausweisung des Wohngebietes in der Marktgemeinde Waldstetten handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung. Die Infrastruktur zur verkehrlichen Erschließung und Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden.

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.

### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht die verdichtete Bebauung bereits baulich genutzter Grundstücke, für die nachträglich Baurecht zu schaffen ist. Potenziale der Innenentwicklung stehen der Marktgemeinde Waldstetten im Ortsbereich von Waldstetten nicht zur Verfügung, da insbesondere die Flächenverfügbarkeit freier Baugrundstücke nicht gegeben ist, es besteht keine Veräußerungsabsicht der Eigentümer. Bei verfügbaren Grundstücken im Eigentum der Gemeinde ist bisher eine Veräußerung aufgrund z. B. einwirkender Verkehrslärmimmissionen oder schwieriger Erschließungsbedingungen gescheitert (vgl. Kap. „Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden“).

LEP 3.3 (G): Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Das geplante Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohnbaugebiete an. Es wird eine vorhandene Siedlungslücke genutzt. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

### *Regionalplanung*

Die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sind zu berücksichtigen.

### *Berücksichtigung in der Bauleitplanung*

Die für das Gebiet definierten Ziele können erreicht und gewährleistet werden, da es sich vorliegend um eine sehr kleinräumige Baugebietsentwicklung in unmittelbarem Anschluss an den bebauten Ortsbereich von Waldstetten auf bereits als privater Garten der anschließenden bestehenden Wohnbebauung genutzten Flächen handelt. Ergänzend ist anzuführen, dass das Bebauungsplangebiet sich außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten befindet.

## **5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**

Innerhalb des vorliegenden Plangebietes ist die Teilung des bestehenden Grundstücks und die zusätzliche Bebauung mit einem Einfamilienhaus im bisher als privater Garten genutzten Bereich vorgesehen. Damit wird eine maßvolle Erweiterung und Verdichtung am südlichen Ortsrand von Waldstetten mit einer harmonischen Abrundung des Ortsrandes erreicht. Der Bebauungsplan „An der Hausener Straße I“ dient der Marktgemeinde Waldstetten zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs. Auf Ebene der Vorbereitenden Bauleitplanung ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, wird jedoch bereits als Wohnbaufläche und Gartenfläche genutzt. Aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzelhäuser werden im vorliegenden Bebauungsplan nur Einzelhäuser als zulässig bestimmt.

Aus der Lage des Plangebietes und der vorhandenen Erschließung im Osten ergibt sich die direkte Erschließung von der Frühlingsstraße im Osten.

Die Festsetzung von Dachneigung und Dachform orientiert sich am rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Änderung an der Hausener Straße“.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, zum Einfügen der Gebäude in das natürliche Gelände, der Begrenzung der visuellen Höhenwirkung der Gebäude und zur Berücksichtigung der Belange der nördlich angrenzenden Wohnbebauung werden die dazu notwendigen städtebaulichen Kenngrößen festgesetzt. Hierzu dient u. a. die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe und einer maximal zulässigen Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die maximale Firsthöhe beträgt für alle Dachformen 9,0 m über der Erdgeschossrohfußbodenhöhe. Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird mit maximal 0,5 m über der Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgesetzt.

Das vorliegende Baugebiet bildet neu den abschließenden Siedlungsrand. Vorliegend wird daher die Eingrünung mit standortheimischen Laubgehölzen oder Obstbäumen (Hochstamm, bewährte Sorten) auf dem privaten Baugrundstück am südlichen Rand des Plangebietes festgesetzt.



## **6 Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden im Plangebiet die Nutzung Schank- und Speisewirtschaften sowie Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am nördlich anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Änderung an der Hausener Straße“. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt, um eine ortsrandgerechte Ausnutzung der Baugrundstücke mit Einzelhäusern zu ermöglichen. Die zulässigen Dachformen beschränken sich auf Sattel- und Walmdächer, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten. Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen, damit keine zu hohe Wohndichte entsteht und um den ländlichen Charakter beibehalten zu können.

Für die Dacheindeckung sind Materialien in ziegelroten bis rotbraunen und grauen Farbtönen zulässig, um hinsichtlich der Farbgestaltung der Dachlandschaft ein ruhiges Erscheinungsbild zu initiieren. Maximal dürfen die im Plangebiet zulässigen Einzelhäuser zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Im Osten und Süden des Plangebiets gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung, im Westen des Plangebietes wird die Abstandsfläche auf die Grundstücksgrenze reduziert. Das westlich angrenzende Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und wird ebenfalls für die Gartennutzung des gegenständlichen Vorhabens genutzt. Daraus entstehen keine städtebaulichen Konflikte und das erhaltenswerte Ortsbild ist nicht berührt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird daher das von der Bayerischen Bauordnung vorgegebene Maß der Tiefe der Abstandsfläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze aufgehoben. Ansonsten gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO.

## **7 Erschließung**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist direkt über die im Osten vorhandene Frühlingsstraße erschlossen.

### **7.2 Parkplätze**

Pro Wohneinheit sind im Bebauungsplangebiet mindestens zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dies begründet sich in der Annahme einer höheren Pkw-Dichte in ländlicher Lage und vergleichsweise geringer ausgebautem ÖPNV-Angebot. Darüber hinaus soll damit ein Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden. In diesem Kontext wird vor Garagen und überdachten Stellplätzen eine Aufstellfläche von mindestens 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

## 8 Immissionsschutz

Im Abstand von ca. 150 m befindet sich im Osten bzw. Südosten das Gewerbegebiet „An der Hausener Straße“, dazwischen befindet sich ein allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der Entfernung und der Lage sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Im Süden bzw. Südwesten befindliche Biogasanlagen sind mehr als 850 m entfernt. Die Hauptstraße bzw. Kreisstraße GZ 6 liegt ca. 140 m vom Plangebiet entfernt. Anhand einer orientierenden Lärmberechnung mit einer Maximalabschätzung (100 bzw. 80 km/h) sind keine Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgrund der Entfernung ist hier nicht von Geruchsbelästigungen auszugehen. Aufgrund der ländlichen Lage sind Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu vermeiden und hinzunehmen.

## 9 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

### 9.1 Wohnbauentwicklung Markt Waldstetten

Die folgende Bedarfsermittlung erfolgt nach der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 07.01.2020.

Bezüglich der wohnbaulichen Entwicklung des Marktes Waldstetten wurden in den letzten Jahren Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert. Der Markt steht dennoch weiterhin zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken gegenüber, die durch die neu geschaffenen Baugebiete und die Flächenpotenziale nicht gedeckt werden können. Zur starken Nachfrage nach Baugrundstücken trägt u.a. die Nähe zur Stadt Ichenhausen, Stadt Krumbach und dem nahen Oberzentrum (Doppelzentrum) Günzburg/Leipheim bei, die eine hohe Anzahl von Pendlern anziehen.

Die Bevölkerungsentwicklung des Marktes ist in den letzten 10 Jahren in etwa gleichgeblieben. Von 2017 auf 2018 erfolgte ein Anstieg von + 1,0 %. Davor war 2 Jahre lang ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen.

Jahr	Bevölkerung
31.12.2010 <sup>1</sup>	1.216
31.12.2011 <sup>1</sup>	1.228
31.12.2012 <sup>1</sup>	1.213
31.12.2013 <sup>1</sup>	1.205
31.12.2014 <sup>1</sup>	1.217
31.12.2015 <sup>1</sup>	1.235
31.12.2016 <sup>1</sup>	1.204
31.12.2017 <sup>1</sup>	1.182
31.12.2018 <sup>1</sup>	1.194

1 *Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2019, Markt Waldstetten*

Der Markt Waldstetten kann die zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken nicht mehr decken. In dem letzten planungsrechtlich gesicherten Baugebiet „Am Gehag“ sind alle Baugrundstücke verkauft, 3 Grundstücke sind noch nicht bebaut. Da ein wesentliches kommunales Ziel des Marktes der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und Struktur ist, sieht sich der Markt der Aufgabe gegenüber, ein ausreichendes und differenziertes Wohnbauflächenangebot bereit zu halten.

Wichtige Grundlage für die Ermittlung des künftigen Bedarfes an Wohnbauflächen ist die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung. Darüber hinaus geben andere Faktoren, wie die Entwicklung der Haushaltszahlen und Umfang der Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren oder die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Hinweise für die Ermittlung des Bedarfes.

Da sich die Bevölkerungsprognose für den Markt Waldstetten deutlich von der Bevölkerungsprognose des Landkreises Günzburg unterscheidet, wird ein Mittelwert für die Berechnung verwendet.

Detaillierte Bevölkerungsprognosen für den Markt Waldstetten sowie den Landkreis Günzburg liegen durch das Bayerische Landesamt für Statistik vor. Diese werden gemeinsam mit der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde der letzten Jahre (Zeitraum 2010 bis 2018) und deren Fortschreibung für die Zukunft herangezogen.

Wesentlich beeinflusst wird der künftige Wohnungsbedarf weiterhin durch eine Zunahme von Klein- und Singlehaushalten und eine Zunahme der Wohnfläche je Einwohner durch Komfortbedarf. Der damit verbundene Rückgang der Belegungsdichte von Wohneinheiten hat sich allgemein in den letzten Jahren zwar verlangsamt, ist aber ein bestimmender Faktor bei der Ermittlung des Wohnungsbedarfes. Als sogenannter Auflockerungsbedarf wird in der Vorausschätzung des Wohnungsbedarfes ein Faktor von 0,3 % pro Jahr bezogen auf den Bevölkerungsstand berücksichtigt.

In Summe aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf kann damit ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Wohneinheiten (WE) für die Markt Waldstetten von ca. 28 WE bis zum Jahr 2031 abgeschätzt werden.

*Die Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs ist im Einzelnen nachfolgend dargestellt:*

**Annahmen**

Ausgangsjahr: 2018 (vorliegende aktuelle Basisdaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung Statistik kommunal 2019)

Planungszeitraum: 13 Jahre, von 2018 bis Prognosejahr 2031

**Tab. 1 IST-Werte Bevölkerung/Wohnen**

	Markt Waldstetten
Bevölkerungsstand (Hauptwohnsitz), Stand 31.12.2018*	1.194
Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden) 2018*	523 WE (= Wohneinheiten)

	<b>Markt Waldstetten</b>
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2018 (eigene Berechnung)	2,28 Pers./WE
Neuerrichtete Wohnungen (Wohn- und Nicht-Wohngebäude)* jährlicher Ø Jahre 2011-2018	4,9 WE/Jahr

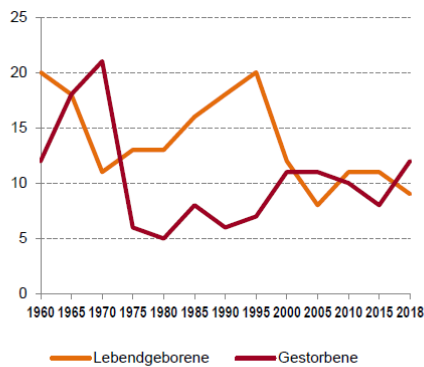
\* Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik kommunal 2019, Markt Waldstetten

Bei der Bevölkerungsprognose wird die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung aus Zu-/Abwanderung berücksichtigt. In der Entwicklung der letzten Jahre sind primär die Wanderungen für die Bevölkerungsentwicklung im Markt Waldstetten prägend.

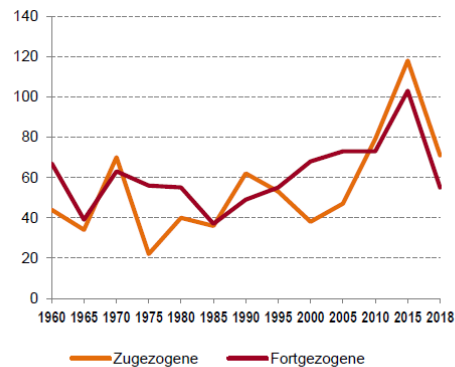
**4. Bevölkerungsbewegung seit 1960**

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	20	20,5	12	12,3	44	45,1	67	68,6	- 15
1970	11	11,6	21	22,1	70	73,7	63	66,3	- 3
1980	13	13,7	5	5,3	40	42,1	55	58,0	- 7
1990	18	16,9	6	5,6	62	58,2	49	46,0	25
2000	12	10,2	11	9,3	38	32,3	68	57,8	- 29
2010	11	9,0	10	8,2	79	65,0	73	60,0	7
2015	11	8,9	8	6,5	118	95,5	103	83,4	18
2016	8	6,6	10	8,3	65	54,0	94	78,1	- 31
2017	7	5,9	9	7,6	66	55,8	86	72,8	- 22
2018	9	7,5	12	10,1	71	59,5	55	46,1	13

Natürliche Bevölkerungsbewegung



Wanderungen



**9.1.1 Bevölkerungsprognose Landkreis**

Für den Landkreis Günzburg ist in der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2038 gegenüber 2018 in %) von 2,5 bis unter 7,5 % („zunehmend“) gemäß der „Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038“ des Bayerischen

Landesamtes für Statistik auszugehen. Auf den Markt Waldstetten heruntergebrochen wird von einer Veränderung der Bevölkerungsentwicklung von 2038 gegenüber 2018 von + 3,1 % ausgegangen. Auf 2031 bezogen ergibt sich demnach eine Zunahme von + 2,64 % (das Bevölkerungswachstum erfolgt nicht linear, für 2031 lässt sich ein Wert von + 2,64 % berechnen).

### **9.1.2 Bevölkerungsprognose Markt Waldstetten**

In der Prognose der Bevölkerungsentwicklung (Veränderung 2031 gegenüber 2017 in %) wird für den Markt Waldstetten ein Bevölkerungsrückgang von - 2,3 % prognostiziert (vgl. Demographie - Spiegel Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik).

### Demographische Indikatoren 09 774 191 Waldstetten

#### Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2017	1 182
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2024	1 170
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2031	1 160

#### Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent

Insgesamt	-2,3
unter 18-Jährige	-10,8
18- bis unter 40-Jährige	-18,8
40- bis unter 65-Jährige	-8,6
65-Jährige oder Ältere	46,1

#### Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Kinder und Jugendliche in Prozent

unter 3-Jährige	-7,7
3- bis unter 6-Jährige	-15,4
6- bis unter 10-Jährige	-11,1
10- bis unter 16-Jährige	-8,2
16- bis unter 19-Jährige	-36,3

#### Bevölkerungsveränderung 2031 gegenüber 2017 für Ältere in Prozent

60- bis unter 75-Jährige	43,3
75-Jährige oder Ältere	27,3

#### Weitere Indikatoren

Durchschnittsalter in Jahren	2017	42,8
	2031	46,8
Jugendquotient	2017	31,8
	2031	29,3
Altenquotient	2017	27,5
	2031	45,0
Gesamtquotient	2017	59,3
	2031	74,3
Billeter-Maß	2017	-0,7
	2031	-1,0

#### Hinweise zu den Indikatoren:

- Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Gesamtquotient: Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.
- Billeter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.

### 9.1.3 Berechnung Wohnungsbedarf Markt Waldstetten

**Tab. 2 Vorausschätzung Bevölkerung 2031**

Prognose Markt Waldstetten	Bevölkerung 2031 (Haupt- wohnsitz)	Veränderung absolut 2017-2031	Rel. Verände- rung Ø/Jahr in %
Annahme: Bevölkerungs-Ent- wicklung Markt Waldstetten bis 2031  - 2 %*	<b>1.160 Ew.</b> <i>bei Abnahme -2,3 %</i>	-22 Ew.	-0,16 %
Prognose Landkreis Günzburg	Bevölkerung 2028 (Haupt- wohnsitz)	Veränderung absolut 2018-2028	Rel. Verände- rung Ø/Jahr in %
Annahme: Bevölkerungs-Ent- wicklung Landkreis Günzburg bis 2031  + 3 %*	<b>128.300 Ew.</b> <i>bei Zunahme +3,1 % bis 2038</i>	+2.553 Ew.	+0,20 %

\* Die Werte wurden auf ganze Zahlen gerundet

**Tab. 3 Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung ohne Auflockerungsfaktor**

	Veränderung Bev. abs. 2017-2031	Wohnungsbedarf 2031 aus Bev.-entw. *
Prognosewert +1%	+ 12 Ew.	<b>ca. 5 WE</b>

\* bei durchschnittlicher Haushaltsgröße von künftig 2,2 Pers./WE (siehe unten).

Für den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen ist auch der Belegungsdichterückgang zu berücksichtigen. Die Verringerung der Belegungsdichte, d. h. der Umstand, dass statistisch gesehen in einer Wohneinheit immer weniger Personen wohnen, ist seit längerer Zeit ein beobachteter Trend in unserer Gesellschaft. Neben einer geringeren Kinderanzahl pro Familie gibt es immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Singlehaushalte wächst, weil zum einen Familiengründungen später erfolgen, gleichzeitig jedoch aufgrund der steigenden Lebenserwartung immer mehr Menschen im Alter allein wohnen.

Vorliegende Prognose geht davon aus, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sich auch im Zeitraum bis 2031 verringern wird. Allgemein übliche Orientierungswerte (z. B. Flächenmanagement – Datenbank 4.0 – Hilfe und Anwendungshinweise, Bayerisches Landesamt für Umwelt 2018) gehen aktuell von einem Belegungsdichterückgang von 0,3 % pro Jahr aus. Damit ist für den Planungshorizont bis 2031 die Haushaltsgröße im Markt Waldstetten mit durchschnittlich 2,4 Personen anzunehmen.



**Tab. 4 Wohnungsbedarf aus Auflockerungsbedarf**

	Veränderung bis 2031
Abnahme Belegungsdichte (Annahme)*	i. M. 0,3 % / Jahr
Belegungsdichte 2031	2,19 Pers. / WE
Zusätzliche Haushalte 2031 aus Auflockerungsbedarf (bezogen auf Ausgangsjahr 2017 für Bevölkerung und Wohnungsbestand)	<b>+23 WE</b>

\* Hinweis: Angenommen wird eine Abnahme der Belegungsdichte mit einem Mittelwert aus den in der Praxis üblichen Orientierungswerten von 0,3 % p.a.

**Tab. 5 Summe Wohnungsbedarf 2031**

	Wohnungsbedarf 2031	Jährlicher Ø im Prognosezeitraum
Summe Wohnungsbedarf aus Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf (Tab. 3 + Tab. 4)	<b>ca. 28 WE</b>	ca. 2,0 WE/Jahr*

\* Hinweis: Jährlicher Durchschnitt des Wohnungsbedarfes im Prognosezeitraum liegt unter der Bautätigkeit der letzten Jahre (jährlicher Durchschnitt neu errichteter Wohnungen 2015-2018: 8,3 WE/Jahr).

*Vorausschätzung Wohnbaulandbedarf 2028*

Aus dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten (WE) wird der Flächenbedarf an Bruttobauland abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich an der Wohnbaustruktur des Wohnungsbestandes im Markt Waldstetten.

Entsprechend des Bestandes an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je ha Wohnbaufläche wird die bestehende Bebauungsdichte ermittelt und als Grundlage des zukünftigen Flächenbedarfs an Bruttowohnbauland verwendet. Am 31.12.2018 gab es insgesamt 523 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einer Wohnbaufläche (Bodenfläche nach Nutzungsart) in einer Größenordnung von 29 ha (Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik Kommunal 2019 Markt Waldstetten). Demnach sind im Markt Waldstetten im Durchschnitt pro ha Wohnbaufläche ca. 18 WE vorhanden.

**Tab. 6 Flächenbedarf aus Wohnungsbedarf**

Anzahl Wohneinheiten pro ha (WE/ha)	Wohnbaulandbedarf gesamt (brutto)
18 WE/ha	1,6 ha

**→ Summe Wohnbaulandbedarf (brutto) 2031 (ohne Berücksichtigung Flächenreserven): ca. 1,6 ha**

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass methodisch Bevölkerungsvorausberechnungen für Gemeinden mit wenigen Einwohnern schwieriger umzusetzen sind als Berechnungen für



größere Gebietseinheiten, denn bei kleineren Kommunen haben Schwankungen in den Parametern Fertilität, Mortalität und Migration einen relativ starken Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl (vgl. Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550 – Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031, Markt Waldstetten, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Juli 2019, S. 11).

Aufgrund dessen ist der ermittelte Wohnbaulandbedarf 2031 als keine feste Größe, sondern als Entwicklungstendenz anzusehen.

Dieser ermittelte Wohnbaulandbedarf ist im Hinblick auf die räumliche Nähe zu dem im Norden gelegenen Oberzentrum „Günzburg“ zu sehen. Laut Fortschreibung des Regionalplans Donau-Iller, welche sich gegenwärtig in Aufstellung befindet, liegt die Markt Waldstetten im allgemeinen ländlichen Raum und weist keine zentralörtliche Einstufung auf. Der Markt Waldstetten befindet sich jedoch unmittelbar südlich der regionalen Entwicklungsachse Günzburg – Krumbach sowie in Nähe zur Stadt Ichenhausen (ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen). Diese räumliche Nähe sowie die verkehrsgünstige Anbindung des Marktes Waldstetten an die Stadt Günzburg über die B 16 hat unter anderem die Zuwanderung in die Gemeinde bedingt.

Zudem ist in dem Markt Waldstetten selbst eine positive wirtschaftliche Entwicklung anhand der positiven Bilanz der Gewerbeanmeldungen in den letzten Jahren (Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik kommunal 2019 Markt Waldstetten) abzulesen, wodurch zusätzlich eine positive Bevölkerungsentwicklung gestärkt wird.

#### **9.1.4 Besonderheit Markt Waldstetten aufgrund Störfallbetrieb**

Der einzuhaltende Achtungsabstand zum Störfallbetrieb chemische Fabrik Bucher bewirkt, dass zahlreiche Potenzialflächen in diesen Abstand fallen und für eine bauliche Entwicklung nur noch eingeschränkt zur Verfügung stehen. So konzentrieren sich Wohnbaulandneuausweisungen ausschließlich auf den westlichen Ortsbereich von Waldstetten.

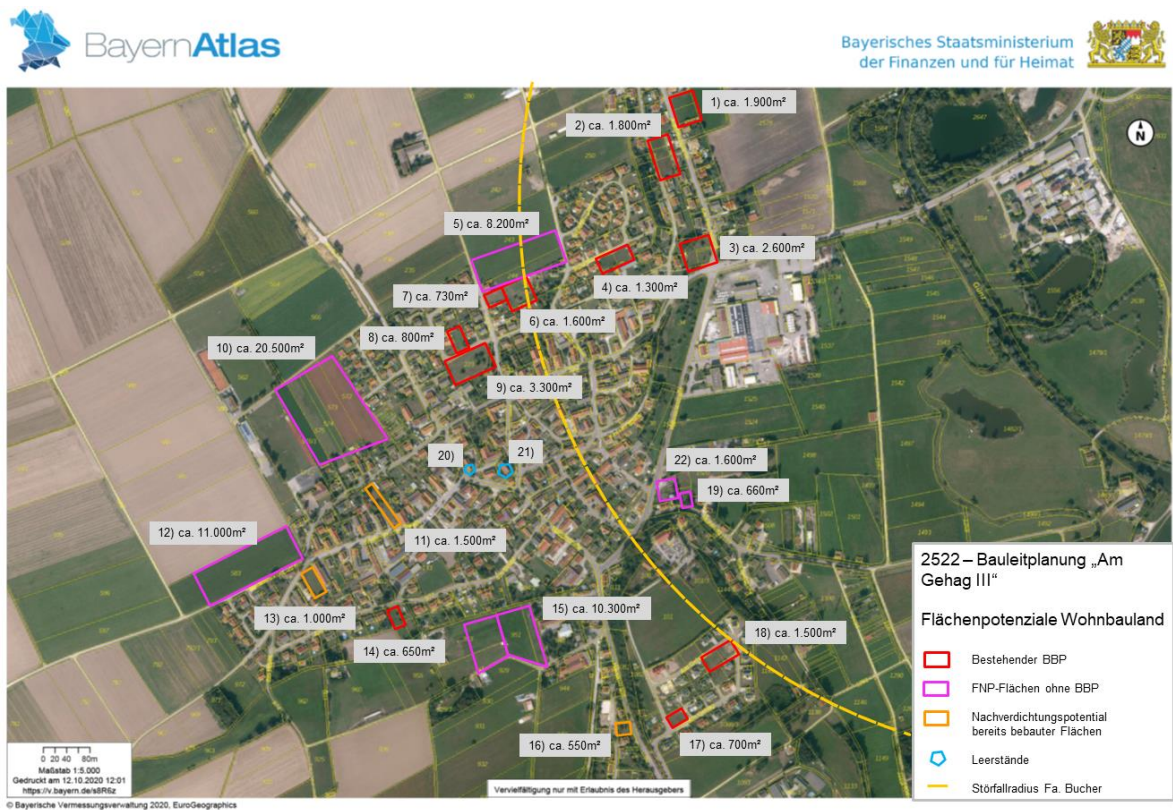
**Abb. 1 Einzuhaltender Achtungsabstand von 890 m um Störfallbetrieb (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, geoportal.bayern.de)**



### 9.1.5 Flächenpotenziale

Selbstverständlich fördert der Markt Waldstetten die Inanspruchnahme leerstehender Immobilien sowie unbebauter Grundstücke in privater Hand. Bisher sind jedoch fast alle Bestrebungen der Gemeinde leerstehende Gebäude einer Wiedernutzung zuzuführen, ohne Erfolg gewesen (derzeit nur 2 Leerstände erkennbar). Da die Gemeinde jedoch bezüglich dieser potenziellen Bauflächen keine Verfügungsmöglichkeiten hat, können diesbezüglich jeweils nur einzelne Flächen einer Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung zugeführt werden. Einige der Baulücken sind bereits verkauft und es besteht ein Bauzwang innerhalb von 5 Jahren, sodass davon auszugehen ist, dass diese der Wohnbaunutzung zeitnah zur Verfügung stehen. Zudem bestehen einige Bauvoranfragen und Bauanträge, sodass auch hier von einer zukünftigen Wohnbaunutzung im Bestand auszugehen ist. Bei einem weiteren Grundstück befindet sich die Gemeinde derzeit in Verhandlungen. Eine Aufzählung der genannten Potenzialflächen zeigt Tab. 7. Grafisch sind die Flächen im Plan „Flächenpotenziale Wohnbauland“ nachfolgend dargestellt.

**Abb. 2 Flächenpotenziale „Wohnbauland“ vom 12. Oktober 2020**



**Tab. 7 Übersicht Flächenpotenziale**

Nr. gem. Lageplan	Eigentumsverhältnisse	Verfügbarkeit
1	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
2	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
3	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
4	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
5	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
6	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
7	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
8	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
9	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
10	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
11	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
12	Privat	Ggf. Verkaufsbereitschaft, in Verhandlung
13	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
14	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
15	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
16	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
17	Privat	Verkauft mit 5 Jahre Bauzwang



Nr. gem. Lageplan	Eigentumsverhältnisse	Verfügbarkeit
18	Privat	Bauantrag eingereicht
19	Privat	Bauantrag in Vorbereitung
20	Privat	Bauvoranfrage eingereicht
21	Privat	keine Verkaufsbereitschaft/Kaufmöglichkeit
22	Privat	Ggf. Verkaufsbereitschaft, denkmalgeschützt

Eine aktuell erstellte Liste der Markt Waldstetten über freie Grundstücke/Baulücken im Bestand zeigt zwar, dass gegenwärtig ca. 19 Grundstücke/Baulücken als Potenzialflächen in Frage kommen, jedoch befinden sich diese alle ausnahmslos in Privatbesitz (vgl. Tab. 7). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Markt Waldstetten in ihre Kaufverträge eine Klausel zum Bauzwang (5 Jahre) aufnimmt. Demnach ist davon auszugehen, dass die derzeit noch unbebauten Grundstücke des zuletzt entwickelten Baugebietes der letzten Jahre in absehbarer Zeit bebaut sein werden. Bzgl. der anderweitigen unbebauten Grundstücke versucht die Gemeinde über Vermittlungen und Gespräche das bestehende Innenentwicklungspotenzial zu aktivieren. Dasselbe gilt für die im Ortsbereich bestehenden 2 Gebäudeleerstände. Aufgrund der überschaubaren Größe des Siedlungsgebietes ist die Gemeinde intern gut vernetzt und über Besitzverhältnisse informiert. Informationen über Verkaufsbereitschaft udgl. können durch gezielte Anfragen auf kurzen Wegen erfolgen. Der Markt Waldstetten wird auch weiterhin daran arbeiten, bestehende Innenentwicklungspotenziale zu aktivieren und dem Immobilienmarkt zur Verfügung stellen zu können. Da dieses jedoch ein langfristiger Prozess unter Einbeziehung der Grundstücks- und Immobilieneigentümer ist, erachtet die Markt Waldstetten vorliegende Baulandneuausweisung für die Zukunft ihrer Gemeinde als erforderlich.

Unter diesen Aspekten und der bestehenden vorliegenden Nachfragen nach Baugrundstücken sieht sich der Markt Waldstetten veranlasst, für die vorliegende Wohnbaufläche Bau-recht zu schaffen.

## 10 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Die Bewertung der der vorhandenen Bestandssituation mit der bereits bestehenden Nutzung und der geringen Größe des Plangebietes lässt nicht erkennen, dass mit der durch die Einbeziehungssatzung zulässig werdenden Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher im vorliegenden Fall abgesehen.

## **11 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Bei allen Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Der südliche Rand des Geltungsbereichs ist als Ortsrandeingrünung mit Strauch- und Baumpflanzungen festgesetzt und dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich (183 m<sup>2</sup>).

Außerdem trifft der Bebauungsplan mehrere Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sichergestellt wird, dass durch die Bebauung kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft entsteht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege in diesem Bereich des Siedlungsgebietes des Marktes Waldstetten in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden, so dass von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird.

## **12 Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichenden Wasserversorgungsanlagen der Rauher-Berg-Gruppe mit Sitz in Pfaffenhofen an der Roth angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanalanschluss an das bestehende Trennsystem in der Frühlingsstraße. Die bestehenden Kanäle sind ausreichend dimensioniert und hydraulisch in der Lage, den Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet abzuführen. Im Weiteren erfolgt der Anschluss über die Abwasserentsorgungsanlagen des Abwasserverbandes „Unteres Günztal“ mit Klärung des Abwassers in der Verbandskläranlage in Kötz.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, falls der Untergrund geeignet ist, grundsätzlich versickert werden. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird. Bei punktueller Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser von Flächen < 1 000 m<sup>2</sup> wird die hierzu erforderliche Genehmigung zusammen mit der Baugenehmigung erteilt.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Lech-Elektrizitätswerke sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Für die Neubauten sind Kabelhausanschlüsse geplant.

### 13 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

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

### 14 Bodendenkmalschutz

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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 Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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.

### 15 Planungsstatistik

Gesamtfläche	1.901	m <sup>2</sup>	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	235	m <sup>2</sup>	13,8 %
Allgemeines Wohngebiet	1.483	m <sup>2</sup>	78,1 %
Grünflächen (inkl. interne Ausgleichsflächen)	183	m <sup>2</sup>	8,1 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	593	m <sup>2</sup>	
max. Geschossfläche	1.186	m <sup>2</sup>	
interne Ausgleichsfläche	183	m <sup>2</sup>	

### 16 Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist keine öffentliche Bodenordnung erforderlich.

### 17 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)

**18 Anlagen**

./.

**19 Bestandteile des Bebauungsplanes**

2. Entwurf Bebauungsplan vom 23. Mai 2022

Begründung zum 2. Entwurf vom 23. Mai 2022

**20 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 23. Mai 2022

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Thomas Wiegand

*Waldstetten, den .....*

.....  
*Unterschrift Erster Bürgermeister*