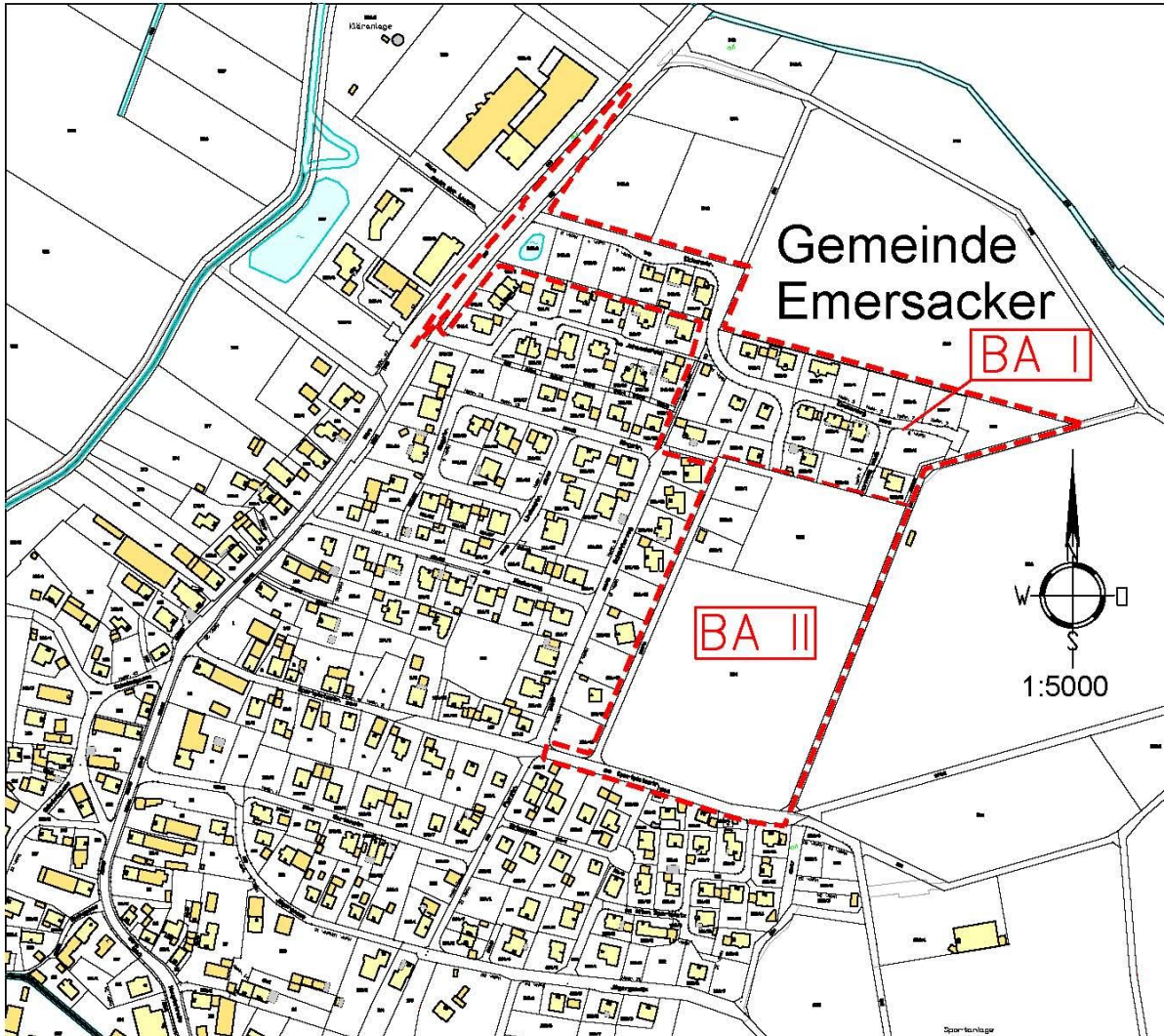


## Gemeinde Emersacker

### Bebauungsplan „Johannisfeld II“ mit integr.Grünordnungsplan 2. Änderung vom 08.05.2019

**Begründung** gemäß § 9, Abs. 8 BauGB



Übersichtsplan M = 1 : 5.000

Entwurf vom	26.07.2000
Genehmigt in der Fassung vom	13.09.2000
1. Änderung genehmigt am	17.02.2003
<b>2. Änderung vom</b>	<b>08.05.2019</b>

**Entwurf 2. Änderung**  
**Eibl Ingenieur GmbH**  
**Zirgesheimer Str. 43**  
**Tel. 0906/299931-0**

## **1. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

In der Gemeinde Emersacker besteht starke Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Diesem Wunsch von einheimischen und auswärtigen Bauwilligen entspricht die Gemeinde mit der Ausweisung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Erschließung des 1. Bauabschnittes wurden bereits 25 Grundstücke erschlossen.

Nach dem möglichen Grunderwerb für die restlichen Erschließungsflächen soll im Jahr 2019 der 2. Bauabschnitt erschlossen werden, wozu eine 2. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen ist um eine Anpassung an die aktuellen Baustandards zu erzielen.

## **2. Bezug zum Flächennutzungsplan**

Der vorliegende Bebauungsplan „Johannisfeld II“ ist aus dem Flächennutzungsplan (Fassung 09.07.1996) der Gemeinde Emersacker entwickelt worden.

## **3. Lage und Beschaffenheit des Gebietes**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Johannisfeld II“ beinhaltet den gleichen Umgriff des Bebauungsplanfertigung vom 13.09.2000, wobei für den 1. Bauabschnitt der bestehende Bebauungsplan mit seiner 1. Änderung vom 17.02.2003 Gültigkeit behält. Die 2. Änderung bezieht sich nur auf den Bauabschnitt II lt. Planzeichnung.

### **3.1 Lage**

Das Baugebiet liegt in der Gemeinde Emersacker am nördlichen und nordöstlichen Ortsrand.

Es beinhaltet folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 196/41, 540/7, 541/9, 541/17, 542, 550, 552, 553, 553/1, 553/2, 554 sowie Anteile an der Fl.-Nr. 182, 196/50, 551, 555 und 579.

Das Baugebiet wird dabei umlaufend begrenzt beginnend nordwestlich von der Staatsstraße 2036 landwirtschaftlichen Nutzflächen Fl.-Nr. 543 und 549 dem landwirtschaftlichen Anwandweg Fl.-Nr. 555 südseitig von der Sportplatzstraße der bestehenden Bebauung östlich des Schäfflerweges sowie der bestehenden Bebauung nördlich und östlich „Am Johannisfeld I“.

### **3.2 Topographie**

Das Baugebiet hat eine Gesamtfläche mit den Abmessungen von ca. 62.750 m<sup>2</sup>.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Höhenunterschied von ca. 26 m vorhanden. Die Höhen liegen zwischen 442 m ü.NN und 468 m ü.NN.

### 3.3 Derzeitige Nutzung

Das Gelände wird im Bereich des BA II derzeit landwirtschaftlich genutzt. Baum- und Buschbestände sind nicht vorhanden.

### 3.4 Beschreibung der Untergrundverhältnisse / Bautechnische Empfehlungen

Der Gemeinde Emersacker liegen Baugrundgutachten für angrenzende Bereiche vor. Der Tragfähigkeit des Untergrunds ist danach für die geplante Wohnbebauung geeignet. Aufgrund der anstehenden bindigen Bodenarten ist eine Versickerung des Oberflächenwassers aus Dachflächen und öffentlichen Straßenflächen nicht möglich. Aufgrund der Hanglage ist bis auf geringfügigen Schichtwasseranfall kein Grundwasser anstehend.

## 4. Planerisches Konzept

### 4.1 Bebauung

Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Ausnahmen nach BauNVO, Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Windkraftanlagen sind zur Wahrung der Wohnqualität ausgeschlossen.

Zur Erzielung einer aufgelockerten Bebauung wurde die Geschosßflächenzahl GFZ gegenüber den höchstzulässigen Werten der BauNVO reduziert. Aus demselben Grund ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die Gebäude sind im BA I als erdgeschossige Baukörper mit mittelsteilem Dach von 38° bis 45° vorgesehen.

Im geplanten Bauabschnitt II wird im Rahmen der 2. Änderung eine zweigeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Dachformen zugelassen.

Die im BA II vorgesehene zweigeschossige Bebauung entspricht den derzeit vorherrschenden Vorstellungen für die Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern auch im ländlichen Bereich.

Auf eine Festlegung der Firstrichtung wurde weiterhin verzichtet, um auch bei ungünstiger Hanglage in Nord-Süd-Richtung die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie nicht einzuschränken.

Im Geltungsbereich des Plangebietes können im bereits erschlossenen BA I ca. 25 Wohnhäuser und im geplanten BA II weitere ca. 38 Wohnhäuser realisiert werden.

Die Gemeinde Emersacker beabsichtigt den Bauabschnitt II des Baugebietes aufgrund der starken Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde in einem Zug im Jahr 2019 zu erschließen.

## 4.2 Festsetzungen zu Geländehöhen

Aufgrund der bestehenden Probleme fehlenden Deponievolumens für Bauaushubmassen in der Gemeinde Emersacker wurde für eine wirtschaftliche Bauweise bei öffentlichen Erschließungsarbeiten für Kanalisation, Wasserversorgung und Straßenausbau, wie auch zur Reduzierung von Baugrubenaushub aus privaten Wohnbaumaßnahmen eine Anhebung der Straßenhöhen der Erschließungsstraßen und damit auch der zukünftigen Geländehöhen im Neuerschließungsbereich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Durch die Reduzierung der Aushubmassen bei teilweiser Wiederverfüllung auf den Neuerschließungsflächen sind auch Kosteneinsparungen bei möglichen Deponiegebühren für die Abfuhr von teilbelastetem Material Z1.1 bis Z1.2 zu erwarten.

Lt. Baugrunduntersuchungen stehen im geplanten Erschließungsbereich Böden mit geogen erhöhten Arsengehalten und teilweise erhöhten Metallgehalten von Kupfer, Chrom und Nickel der Zuordnungsklasse Z1.1 an, die als Verfüllung zur Geländemodellierung im Baugebiet genutzt werden können und damit nicht extern deponiert werden müssen.

Durch die geplanten Anhebungen der Straßen- und Geländehöhen im Neuerschließungsbereich ist auch eine Anhebung der Erdgeschossfußbodenhöhen für die geplanten Wohngebäude erforderlich.

Die Höhenlage der geplanten Gebäude ist dabei dem Lageplan „Festgesetzte Geländehöhen“ lt. Anlage Nr. 2 des Bebauungsplanes für alle Gebäude zu entnehmen.

Die neuen Geländehöhen wurden dabei auch an die Anschlusshöhen der bereits bestehenden Bebauung im Bereich „Johannisfeld II, BA 1“ und im Bereich Schöfflerweg angepasst.

Die neuen Geländehöhen werden bereits im Rahmen der Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde teilweise aufgefüllt und vorprofiliert und sind von den Bauherren im Rahmen der Einzelbauvorhaben entsprechend dem beigefügten Plan Nr. 2, „Lagenplan festgesetzte Geländehöhen“ abschließend herzustellen.

Für die Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen der Gebäude sind ebenfalls die neuen Höhen aus dem Plan Nr. 2, „Lageplan festgesetzte Geländehöhen“ heranzuziehen.

## 4.3 Verkehrserschließung

### Fließender Verkehr

Der Planungsbereich ist über die Staatsstraße ST 2036 und die Sportplatzstraße an das vorhandene Straßennetz angeschlossen. Im Plangebiet werden die Straßen mit direkter Verbindung zwischen der ST 2036 und der Sportplatzstraße als Haupteerschließungsstraße mit größerer Straßenbreite und die Seitenstraßen verkehrsberuhigt mit geringerer Straßenbreite ausgebaut.

### Anschluß ST 2036

Im Anschlußbereich an die Staatsstraße ST 2036 wurden die erforderlichen Sichtdreiecke, Einmündungsradien und Aufstellflächen berücksichtigt. Dieser Anschluß wurde bereits im Bauabschnitt BA I realisiert.

Im geplanten Bauabschnitt II ist die Anbindung an die Sportplatzstraße vorgesehen, wodurch eine Entlastung des bestehenden innerörtlichen Verkehrs erzielt wird.

#### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr vollzieht sich überwiegend auf den privaten Grundstücken. Im Bereich der Erschließungsstraßen werden in regelmäßigen Abständen öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Dies gilt insbesondere für die verkehrsberuhigten Bereiche.

Zusätzlich wird im Bereich der Haupteerschließungsstraße zum Schutz der Fußgänger ein durchgehender Gehweg von der Sportplatzstraße bis zur ST 2036 realisiert.

#### 4.4 Wasserversorgung, Löschwasser

Die Gemeinde Emersacker ist an den Zweckverband Kugelberggruppe angeschlossen. Das bestehende Netz reicht für eine sichere Trinkwasserversorgung sowie einen sicheren Brandschutz des neuen Baugebietes aus.

#### 4.5 Abwasserentsorgung

Das Abwasser wird in der örtlichen Kläranlage, die noch Reserven aufweist gereinigt.

#### 4.6 Niederschlagswasser

Öffentliche und private Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit Fuge).

Durch die Verschärfung der Entwässerungssituation durch eine Zunahme der Niederschläge werden ergänzende Regenwasserzisternen auf den Privatgrundstücken festgesetzt. Öffentliche Flächen werden über Regenrückhaltebecken entwässert.

#### 4.7 Energieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität übernehmen die Lech-Elektrizitätswerke Augsburg. Erforderlicher Platzbedarf für eine Trafostation sowie Kabelverteilerschächte innerhalb des Baugebietes wird vorgesehen.

Durch die Erdgas Schwaben wird die Versorgung mit Erdgas sichergestellt. Notwendiger Platzbedarf für Verteilerstationen wird im Bereich geplanter Grünflächen zur Verfügung gestellt.

#### 4.8 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Augsburg vorgenommen. Müllbehälter sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten.

Die Erschließungsstraßen wurden so bemessen dass eine Zufahrt der Abfallentsorgungsfahrzeuge grundsätzlich zu allen Baugrundstücken ermöglicht wird.

### 5. Denkmalschutz

Der Planungsbereich berührt keine denkmalschützerischen Gebiete.

### 6. Gestaltungsvorschriften

In Anlehnung an eine zeitgemäße Bauweise wurden im Jahr 2000 für den Bauabschnitt I nur Satteldächer zugelassen.

Die mittelsteile Dachneigung von 38° bis 45° wurde im BA I als traditionelle Dachform gewählt.

Für den Bauabschnitt II werden jetzt in der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der geänderten Gestaltungsvorstellungen auch zweigeschossige Bauweisen mit alternativen Dachformen zugelassen.

Auf die Festsetzung der Firstrichtung der Gebäude wurde auch im BA II zur individuellen Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen verzichtet. Dachaufbauten sind zugelassen, es können auch kleinere Giebel, senkrecht zur Hauptfirstrichtung des Gebäudes entstehen.

## 7. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(siehe separate Begründung - Grünordnungsplan)

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Bauabschnitt II bleiben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes mit Stand 13.09.2000 erhalten.

## 8. Planungsstatistik

für BA I und BA II (ohne Änderung)

Bruttobaugebietsfläche	6,275 ha	ca. 100,0 %
./. Straßenflächen	0,936 ha	ca. 14,9 %
./. Öffentl. Grünflächen	0,355 ha	ca. 5,7 %
Sonderflächen (Regenrückhaltung u. Flutgraben)	0,175 ha	ca. 2,8 %
-----		
Nettowohnbaufläche	4,809 ha	ca. 76,6 %

2. Änderung des Bebauungsplanes „Johannisfeld II“ für den BA II

Aufgestellt: Donauwörth, 08.05.2019

Entwurfsverfasser:

Eibl Ingenieur GmbH  
Zirgesheimer Str. 43  
86609 Donauwörth