



## **TEIL C BEGRÜNDUNG**

### **INHALT**

<b>1</b>	<b>Anlass .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Ziele.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg).....</b>	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Umweltschützende Belange nach § 1a BauGB.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Begründung zu den einzelnen Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung.....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Flächenstatistik .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Literatur / Quellenangaben.....</b>	<b>11</b>



## 1 ANLASS

Die tatsächliche Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wochenendsiedlung“ in der Fassung vom 12.06.1990 entspricht nicht mehr der ursprünglich vorgesehenen Wochenendnutzung. Deshalb sieht sich der Markt Inchenhofen veranlasst, den Bebauungsplan zu ändern bzw. neu aufzustellen und statt des Wochenendhausgebietes ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Damit findet eine Anpassung an die tatsächliche Situation statt. Außerdem wird zusätzlicher Wohnraum auf bereits bestehender Siedlungsfläche geschaffen.

Das ehemalige Wochenendhausgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3,1 ha auf und umfasst 44 Grundstücke mit Flächen zwischen ca. 433 m<sup>2</sup> und 918 m<sup>2</sup>.

Davon haben auf

- 30 Grundstücken insgesamt 69 Personen ihren Hauptwohnsitz
- 7 Grundstücken insgesamt 12 Personen ihren Nebenwohnsitz
- 5 Grundstücken insgesamt 5 Personen keinen Wohnsitz gemeldet (wohnen außerhalb)
- 2 Grundstücken insgesamt 2 Personen ihren Hauptwohnsitz in einer anderen Straße im Ort.

Außerdem findet auf 6 Grundstücken gewerbliche Nutzung statt und 3 Grundstücke sind vermietet.

Die Grundfläche der bestehenden Gebäude überschreitet teilweise die im Bebauungsplan von 1990 festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) von 90 m<sup>2</sup>.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht nur Gebäude mit einem Vollgeschoss, eine Grund- und Geschossflächenzahl von max. 0,2 und eine Grundfläche von max. 90 m<sup>2</sup> vor. Die zulässige Firsthöhe darf 5,0 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten.

Für eine Nutzung der Baugrundstücke nach heutigen Standards - unter Beachtung der im BauGB definierten ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wie der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung - können sich im Gebiet der Wochenendsiedlung in Sainbach Potentiale zur Schaffung von Wohnraum ergeben, ohne zusätzlichen Grund und Boden im Außenbereich für eine Siedlungsentwicklung zu beanspruchen.

Die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet.

Die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 definierte Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird auch unter Einbeziehung des gesamten Gebietes nicht überschritten.



## 2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

#### 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.

### 2.2 Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg)

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

#### Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

##### BV 1. Siedlungsstruktur

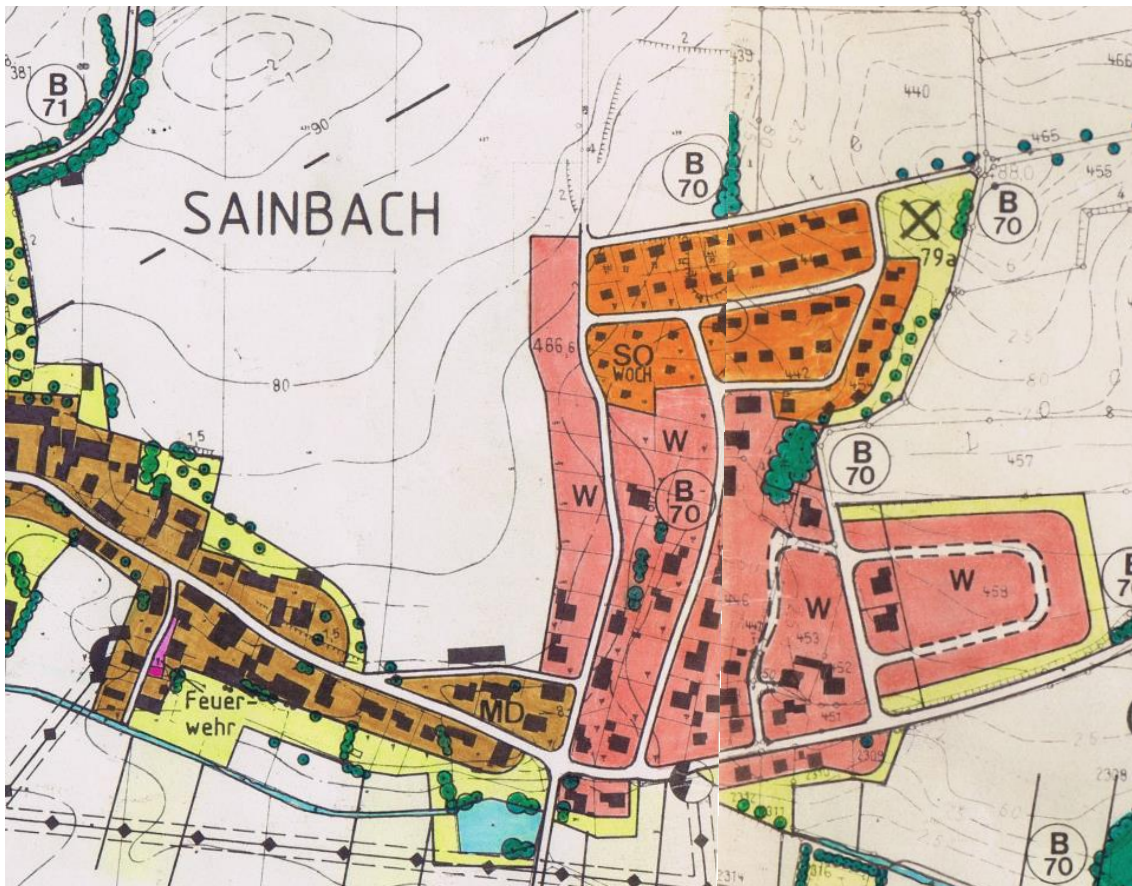
1.1. (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)

1.5 (Z) Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.  
(Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

2.2 (Z) Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden.

### 2.3 Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet Wochenendhausgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend ebenfalls zu berichtigen.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1994

### 3 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine bereits bebaute Siedlungsfläche und erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

Sainbach ist ländlich geprägt und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wald.

Durch die Umgebung und den rel. kleinen Siedlungskörper sind extreme thermische Belastungen innerhalb der bebauten Bereiche weniger stark ausgeprägt. Die angrenzenden offenen landwirtschaftlichen Flächen und Waldgebiete sowie vorhandenes und künftiges Siedlungsgrün wirken klimatisch ausgleichend.

Besondere Anpassungen an den Klimawandel sind - aufgrund der Lage und der Topografie sowie des begrenzten Umgriffs - über die getroffenen Festsetzungen hinaus - nicht zu veranlassen.

Die Bauflächen befinden sich an einem nach Süden orientierten Hang (höchster Punkt im Nordosten des Geltungsbereiches 486 m ü. NN, tiefster Punkt im Süden 459 m ü. NN).

Die direkte Ausrichtung der Bauflächen nach Süden unterstützt die Errichtung energieeffizienter Gebäude mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie.





## 4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### 4.1 Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Wochenendsiedlung entspricht gem. Schreiben Mayr Ingenieure vom 25.10.2019 aus verkehrlicher Sicht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes:

*Gemäß RAS 06 sind die Straßen der Wochenendsiedlung als „Wohnweg bzw. als Wohnstraße“ einzustufen. Es handelt sich hierbei um Erschließungsstraßen (ES 5), bei welchen ausschließlich „Wohnen“ gegeben ist. In der Wochenendsiedlung sind lediglich Wohnbebauungen gegeben. Die Erschließungsstraßen haben ausschließlich Erschließungsfunktion und geringe Längsentwicklungen bis 300 m. Die Verkehrsstärke liegt unter 400 Kfz/Stunde.*

*Bei Wohnwegen bzw. Wohnstraßen ist eine Fahrbahnbreite von 4,50 m erforderlich. In der Wochenendsiedlung sind Fahrbahnbreiten von 4,50 m bis 5 m gegeben mit zusätzlichen Seitenräumen. Somit entspricht die Wochenendsiedlung dem Charakter eines Wohnweges bzw. einer Wohnstraße.*

*Die Straßen der Wochenendsiedlung wurden mittels Schleppekurven überprüft. Hierbei hat sich gezeigt, dass unter Mitbenutzung der gesamten Fahrbahnbreite eine Befahrung mit 3-achsigen LKWs bzw. Müllfahrzeugen möglich ist. (...)*

*(...) Gemäß RAS 06 sind bei Wohnstraßen bzw. Wohnwegen maximale Längsneigungen von 12% zulässig. Im vorliegenden Fall wird insbesondere in der Eichenstraße und im Erlenweg das maximale Längsgefälle deutlich überschritten. Es sind Längsneigungen von bis zu 19 % gegeben. (...)*

Probleme bzgl. der Erschließung sind auch in den steilen Bereichen derzeit nicht bekannt.

### 4.2 Ver- und Entsorgung

#### Abwasserbeseitigung

Im Umgriff des Bebauungsplanes liegt ein funktionierendes System nach dem Stand der Technik zur Abwasserbeseitigung vor, an dem jedoch gem. Schreiben Mayr Ingenieure vom 25.10.2019 aus baulichen Gründen Sanierungsbedarf besteht:

*Die Abwasserbeseitigung im Bereich der Wochenendsiedlung erfolgt, wie im gesamten Ortsgebiet Sainbach, im Mischsystem. Zudem ist eine Rohrleitung vorhanden, über die ein nördlich an die Bebauung angrenzendes Außengebiet separat abgeleitet wird.*

*Das Abwasser aus dem Gebiet fließt dem bestehenden RÜB zu und wird über eine Abwasserdruckleitung zur Kläranlage Inchenhofen gefördert. (gem. Mayr Ingenieure, 25.10.2019)*

*Die Mischwasserkanäle weisen im Bebauungsplanumgriff durchweg eine Rohrdimension von DN 250 mm mit Asbestzement als Rohrmaterial auf und liegen somit unter der aktuellen Empfehlung der DWA A 118 mit DN 300 als Mindestdurchmesser. Allerdings wurden in früheren Jahren DN 250 als Mindestdurchmesser verwendet.*

*Die hydraulische Leistungsfähigkeit wurde mittels hydrodynamischer Nachweisberechnungen für ein 3-jähriges Regenereignis gemäß DWA A 118 überprüft. Hydraulische Überlastungen am Mischwasserkanal wurden hierbei rechnerisch nicht nachgewiesen, so dass eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit festgestellt werden kann.*

*Die Leitung von Norden, über die das nördliche Außengebiet abgeleitet werden soll, ist jedoch bei einem 3-jährigen Regenereignis deutlich überlastet. Es handelt sich um einen Regenwasserkanal, an dem laut Befahrung kein Hausanschluss festgestellt wurde. Dieser Kanal dient zur Entwässerung des im Norden der Eichenstraße befindlichen Hanges (Wiese). Vermutlich hat es in früheren Jahren (1970 ...) Probleme gegeben. Nachweise über den Bau des Regenwasserkanals konnten seitens des Marktes Inchenhofen nicht aufgefunden werden. Seitens der Verwaltung und des Bauhofes des Marktes Inchenhofen sind bei den Grundstücken Hangstraße 7, Eichenstraße 6 und 8 keine Vorkommnisse über Wassereintritt bekannt. Die Ableitung des nördlichen Außengebietes muss deshalb nach Auffassung von*



Mayr Ingenieure nicht sofort hydraulisch leistungsfähiger ausgebildet werden. Im Jahr 2008 wurde zudem ein Hochwasserschutz in der Talstraße durchgeführt.

Der Markt Inchenhofen hat im Jahr 2018 und 2019 die Kanalleitungen im Gemeindegebiet videobefahren. Die Auswertung liegt derzeit noch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass in mehreren Bereichen Sanierungsbedarf besteht. Diesbezüglich ist nach der Auswertung ein Sanierungskonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen.

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz wird durch den Markt Inchenhofen (Wassergast des Zweckverbandes Magnusgruppe) durchgeführt.

Mayr Ingenieure beurteilen die bestehende Situation zur Wasserversorgung in ihrem Schreiben vom 25.10.2019 folgendermaßen:

*Hinsichtlich der Netzverfügbarkeit sind im Bereich der Eichenstraße, Hangstraße und des Erlenweges gemäß Bestandskataster durchgehend Trinkwasserleitungen DN 100 PVC vorhanden, so dass jedes Grundstück an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden kann.*

*Die Netzstruktur ist im Siedlungsbereich als Ringnetz aufgebaut. Es bestehen zwei Versorgungsleitungen zum betrachteten Siedlungsgebiet (über Tal- und Frühlingsstraße). Es besteht daher eine gute Versorgungssicherheit, da stets von zwei Seiten aus dem Hochbehälter in das Teilnetz eingespeist werden kann.*

*Die Höhenlage des Siedlungsbereiches in Relation zum bestehenden Hochbehälter lässt aber darauf schließen, dass vor allem für den nordöstlichen Bereich der Eichenstraße, Hangstraße und des Erlenweges bereits im Bestand kein ausreichender Versorgungsdruck (< 2,50 bar) bereitgestellt werden kann. Am Hochpunkt der Eichenstraße (ca. 484,50 m ü. NN) kann vom Hochbehälter Sainbach (WSP\_min = 496,20 m ü. NN) nur ein Ruhedruck (!) von ca. 1,20 bar erzeugt werden. Bei höherem vorgelagerten Netzverbrauch fällt der Druck weiter.*

*Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz. Hier muss ebenfalls davon ausgegangen werden, dass kein ausreichender Versorgungsdruck im Löschwasserfall bereitgestellt werden kann.*

*Die erforderliche Löschwasserentnahme für den Grundschatz (96 m³/h, mindestens jedoch 48 m³/h) dürfte ebenfalls aufgrund des geringen Versorgungsdrucks kaum erreichbar sein.*

*Die Lage und Anzahl der Hydranten im Netz ist allerdings ausreichend.*

Die Einschätzung von Mayr Ingenieure beruht ausschließlich auf den Netzdaten des Leitungskatasters. Deshalb wurde auf eine Netzberechnung der Stadtwerke Augsburg sowie ggf. durchzuführende Entnahmemessungen vor Ort verwiesen, um eine genaue Leistungsbestimmung des Trinkwassernetzes zu haben. Zur besseren Beurteilung der Situation hat der Markt Inchenhofen daraufhin die Stadtwerke Augsburg um eine Einschätzung zur Wasserversorgungssituation gebeten.

Von den Stadtwerken Augsburg liegt zur derzeitigen Versorgungssituation bzgl. Versorgungsdruck und Löschwasserbereitstellung eine Stellungnahme vom 15.11.2019 vor:

Als Berechnungsgrundlage diene das Netzmodell mit dem Stand 2015.

Folgende durchgeführte Änderungen wurden für die Stellungnahme berücksichtigt:

- Austausch der Wasserleitung von Radersdorf nach Inchenhofen in DN 200
- Pumpstation vor dem Gewerbegebiet
- Dimensionsvergrößerung der Leitung zwischen Martiniweg und Hagenaustraße auf DN 200

Laut DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Tabelle 5 ist bei Gebäuden mit

- EG ein Versorgungsdruck von 2,0 bar
  - EG und 1 OG ein Versorgungsdruck von 2,35 bar
- zu erfüllen.

Unter der Annahme, dass alle Häuser in der Wochenendsiedlung mindestens ein Obergeschoss haben, werden gemäß Berechnung der Stadtwerke Augsburg 13 Häuser mit einem Versorgungsdruck von unter 2,35 bar unzureichend versorgt. Die Vorgabe von Mayr Ingenieure von mindestens 2,5 bar erfüllen 15 Häuser nicht.

Sobald der Großverbraucher Lohner Wasser bezieht, wird der Druck zusätzlich um bis zu 0,24 bar reduziert. Schaltet zusätzlich das neue Pumpwerk vor dem Gewerbegebiet ein, erhöht sich der Druck geringfügig um 0,07 bar. Das Pumpwerk hat somit nur eine geringe Auswirkung auf den Versorgungsdruck in der Wochenendsiedlung. Maßgebend für den Versorgungsdruck ist hier die geodätische Höhe des Hochbehälters.

Bei den bzgl. Versorgungsdruck unterversorgten Häusern können ggf., sofern nötig, Druckerhöhungsanlagen eingebaut werden.

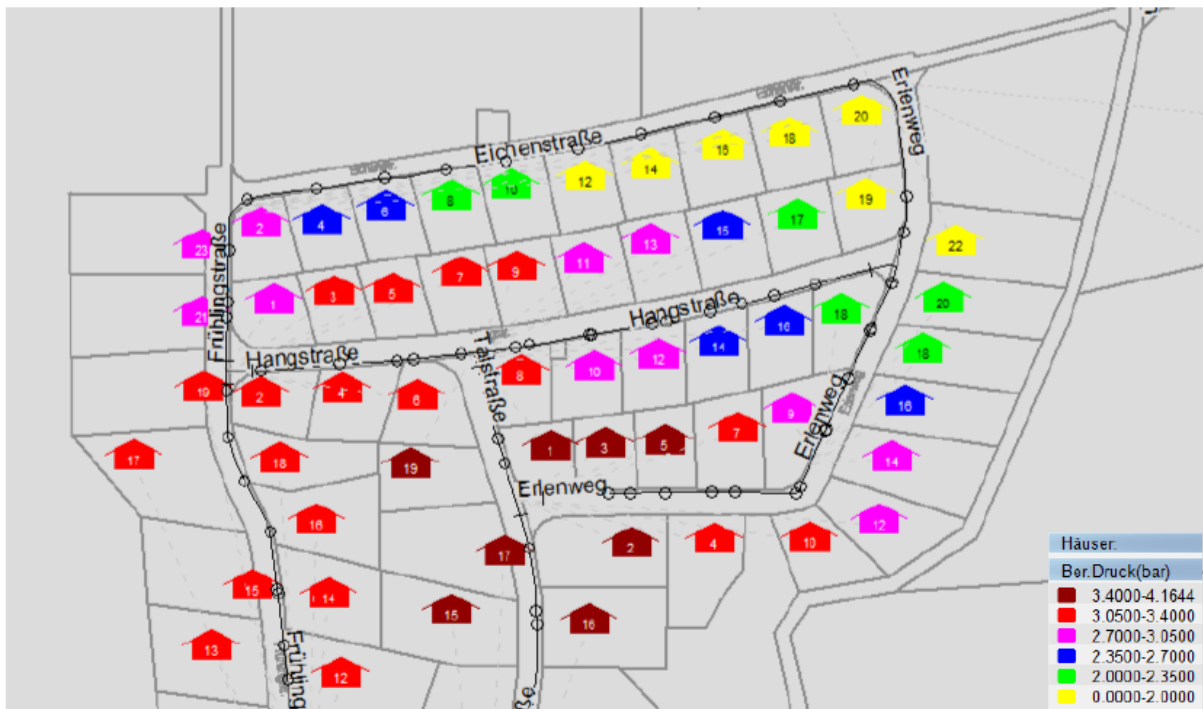


Abbildung 1 Druckverteilung zur Spitzenstunde am Durchschnittstag, Versorgung über den Behälter

(Quelle: Stellungnahme Stadtwerke Augsburg vom 15.11.2019)

Ein Grundschutz (Löschwasserversorgung) von 48 m<sup>3</sup>/h ist gem. Stadtwerke Augsburg im Umkreis von 200 m Radius zur Spitzenstunde am Durchschnittstag darstellbar.

Eine Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet ist somit nach Auskunft der Stadtwerke Augsburg im Hinblick auf die Wasserversorgung möglich.



## 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des B-Plan-Gebietes dienen nicht mehr wie im Bebauungsplan 1990 vorgesehen der Erholung mit zeitweiliger Wohnnutzung in Wochenendhäusern, sondern vorwiegend dem dauerhaften Wohnen.

Die Gebietskategorie des ehemaligen Wochenendhausgebietes wird deshalb in **allgemeines Wohngebiet** geändert. Neben dem Wohnen sind die unter § 4 der BauNVO vorgesehenen Nutzungen wie der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe oder Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke grundsätzlich möglich. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

In Inchenhofen konzentriert sich das gastronomische Angebot auf den attraktiven Ortskern. Die in allgemeinen Wohngebieten üblicherweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sollen hier am Ortsrand von Sainbach zu Gunsten der Ortsmitte des angrenzenden Hauptortes ausgeschlossen werden. Auch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe oder gar Tankstellen stehen den städtebaulichen Zielen des Markt Inchenhofen mit qualitativ hochwertigen Wohnstandorten entgegen.

Folgende Ausnahmen laut §4 BauNVO sind im Sinne städtebaulicher Baustruktur unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

Der bisherige Bebauungsplan lässt eine max. Grundflächenzahl von 0,2 zu, wobei eine Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf. Die Flächen von überdachten Stellplätzen werden nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Mit der Änderung werden die überbaubaren Flächen auf **110 m<sup>2</sup>** für Hauptgebäude sowie zusätzlich **20 m<sup>2</sup>** für Terrasse angehoben. Außerdem wird eine max. Grundfläche für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. gebietstypische Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Garagen) von **110 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Als Summe aller baulichen Anlagen beträgt die Obergrenze je Baugrundstück damit 240 m<sup>2</sup>.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die Lage der Gebäude fest. Um den Charakter des Gebietes zu erhalten, bleiben diese eng gefasst.

Bei einzelnen kleineren Baugrundstücken (Fl.-Nr. 441/10, 441/22, 441/23, 441/31) umfasst die Baugrenze minimal geringere Flächengrößen als 110 m<sup>2</sup>. Hier gilt die Baugrenze.

Durch die genannten Flächenangaben für die GR von Hauptgebäude, Terrasse, Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und Garagen ist die maximal zulässige Bebauung der Grundstücke festgesetzt. Weitere Überschreitungen (§19 Abs. 4 BauNVO) sind nicht zulässig.

Damit wird die überbaubare Grundfläche an teilweise durch Ausnahmegenehmigungen ermöglichte Bestandsgebäude angepasst und es werden die für eine Nachverdichtung und Modernisierung notwendigen überbaubaren Flächen für Wohngebäude und gebietstypische Nebenanlagen zur Verfügung gestellt. Im Hinblick auf die nach der BauNVO möglichen Nutzungsgrade von Wohnbauflächen (GRZ bis zu 0,4) bleibt die Versiegelung der im Geltungsbereich zwischen etwa 433 m<sup>2</sup> und 918 m<sup>2</sup> großen Grundstücke auch mit der möglichen Nachverdichtung weiterhin deutlich begrenzt. Die innerhalb der Grundstücke verbleibenden Freiräume erhalten den bisherigen Charakter des Gebietes.





Die Gebäude können wie auch die Wochenendhäuser im Ursprungsbebauungsplan ganz unterkellert werden.

### **Bauweise**

Zulässig sind im Gebiet ausschließlich Einzelhäuser. Die offene Bauweise wird mit der Festsetzung der Baugrenzen sichergestellt. Im Hinblick auf die teils stark geneigten Flächen sowie den bisherigen Charakter im Gebiet der ehemaligen Wochenendsiedlung sind Doppelhäuser auszuschließen.

### **Gestaltung der Gebäude**

Der bisherige Bebauungsplan setzt für die **Firsthöhe** eine Obergrenze von max. **5,0 m** über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens fest. Hier erfolgt keine Änderung.

Auch die Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen, Dachform (Satteldach) und Dachneigung (15° - 30°) bleiben unverändert.

Für Garagen wird wie für bisher zulässige überdachte Stellplätze eine maximale Traufhöhe von **2,5 m** festgesetzt.

Für die neu zulässigen Garagen sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Auch überdachte Stellplätze können künftig neben Satteldächern mit Flachdächern ausgeführt werden. Hier erfolgt eine Anpassung an bisher bereits bestehende Bebauung.

Neben dunkel getönter harter Bedachung werden künftig entsprechend des Bestandes und der Umgebung auch rote Dachziegel oder Dachsteine zugelassen.

### **Verkehrsfläche**

Die vorhandenen Verkehrsflächen werden wie bisher auch als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### **Stellplätze**

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die Stellplatzsatzung des Markts Inchenhofen in der gültigen Fassung.

Stellplätze sowie private Grundstückszufahrten sind in wasserdurchlässiger Form zu errichten.

### **Geländegestaltung und Einfriedungen**

Aufgrund des stark geneigten Geländes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise Stützmauern notwendig. Es sollen jedoch nur Stützmauern errichtet werden, wo diese aufgrund der Topographie erforderlich sind.

Hierdurch sollen stark trennende und störende Elemente zwischen den einzelnen Grundstücken ausgeschlossen werden.

Die Streichung der Vorgaben für Einfriedungen ermöglicht hier einen größeren Gestaltungsspielraum. Bei Stützmauern in Kombination mit Einfriedungen beträgt die Maximalhöhe ebenfalls 2,0 m.

### **Wasserversorgung**

Einige Häuser erfüllen gem. Auskunft der Stadtwerke die Vorgaben des DVGW-Regelwerks zum nötigen Versorgungsdruck nicht. Hier kann der Einbau von Druckerhöhungsanlagen erforderlich werden. Die Kosten hierfür sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu tragen.



## Grünordnung

Die Festsetzungen von Baumpflanzungen innerhalb der privaten Baugrundstücke ergänzen und sichern die Grünstrukturen im Gebiet. Zu verwenden sind heimische Laubbäume bzw. Obstbäume. Reine „Kies- oder Schottergärten“ sollen ausgeschlossen werden.

## 6 UMWELTPRÜFUNG

Der Bebauungsplan wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung definiert und im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gem. § 13 Abs. 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

## 7 FLÄCHENSTATISTIK

<b>Nutzung</b>		
Wohnbaufläche	25.029 m <sup>2</sup>	80,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	6.080 m <sup>2</sup>	19,5 %
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>31.109 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



## **8 LITERATUR / QUELLENANGABEN**

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Medien, Energie und Technologie) 2020: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.01.2020, München

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

MARKT INCENHOFEN (1990): Bebauungsplan Sainbach Nr. 4 „Wochenendsiedlung“ in der Fassung vom 12.06.1990

MARKT INCENHOFEN (1994): Flächennutzungsplanung

MAYR INGENIEURE (2019): Stellungnahme zum Bebauungsplan Sainbach Nr. 4 „Wochenendsiedlung“ – Verkehrsanlagen, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung vom 25.10.2019

STADTWERKE AUGSBURG (2019): Stellungnahme zur Wasserversorgung im Bebauungsplangebiet Sainbach Nr. 4 „Wochenendsiedlung“ vom 15.11.2019