

GEMEINDE: AMSTETTEN
GEMARKUNG: AMSTETTEN
KREIS: ALB-DONAU-KREIS



BEGRÜNDUNG

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„BRÜHL“

Entwurf: 23.07.2020 / Stand: 23.07.2020

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Städtebauliche Begründung und Art der Planung

Die Bauplatzreserven für Wohnbauplätze der Gemeinde Amstetten, OT Dorf sind nahezu vollständig erschöpft. Der Gemeinde möchte der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen nachkommen.

Die Gemeinde Amstetten ist bestrebt attraktive Baugrundstücke insbesondere für junge Familien anzubieten. Damit soll dem demographischen Wandel entgegengewirkt und die bestehende Bevölkerungssituation auch weiterhin erhalten werden. Dies ist insbesondere zum Erhalt von wichtigen Infrastruktureinrichtungen vor Ort von großer Bedeutung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet „Brühl“ aufgestellt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Amstetten beabsichtigt die Erweiterung des Wohngebietes „Mühlweg II+III“ durch das nördlich unmittelbar angrenzende Flurstück-Nr. 54 „Brühl“ um der anhaltend hohen Nachfrage an Baugrundstücken nachzukommen. Gemeindliche Bauplätze stehen in Amstetten-Dorf schon seit mehreren Jahren nicht mehr zur Verfügung, zudem sind die vorhandenen Wohnbauflächen im Kernort nahezu ausgeschöpft.

Durch die Weiterentwicklung des vorhandenen Wohngebietes „Mühlweg II und III“ durch das geplante Baugebiet „Brühl“ im Norden wird der Siedlungsrand von Amstetten-Dorf und der Übergang in die freie Landschaft definiert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung der geplanten Siedlungsarrondierung gegeben, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Amstetten Rechnung getragen.

2 Verfahren und Verfahrensstand

2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a BauGB durchgeführt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

2.2 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB wurde am 18.11.2019 vom Gemeinderat beschlossen. Am 23.07.2020 soll im Gemeinderat über den Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften sowie über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beraten werden. Auf die Verfahrensvermerke im Textteil und den örtlichen Bauvorschriften wird verwiesen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im OT Dorf der Gemeinde Amstetten und befindet sich am nördlichen Ortsrand.

Das Plangebiet erstreckt sich über die Grundstücke der Flurstücks-Nummern 54 und 54/27.

Es schließt südlich an bestehendes Baugebiet an. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von 1,4 ha.

3.2 Topographie

Das zu überplanende Gebiet neigt sich leicht nach Nordwest. Es fällt von Süden (NN 625,0 m) nach Nordwesten (NN 621,0 m) ab.

4 Einordnung in die übergeordnete Planung

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion des Regionalverbands Donau-Iller (RVDI). Im Regionalplan ist Amstetten als Doppelzentrum mit Lonsee dargestellt. Das Doppelzentrum befindet sich auf einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Es werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete von der Planung tangiert.

Insbesondere folgende Ziele (Z) sind gem. Regionalplan Donau-Iller zu beachten und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

B | 2.1 Landwirtschaft

G (1) Die Landwirtschaft in der Region mit ihren ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen soll nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Sie soll zur Versorgung der Gesellschaft mit qualitativ hochwertigen Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen beitragen, der landwirtschaftlichen Erwerbsbevölkerung angemessene Einkommenschancen eröffnen und Dienstleistungsfunktionen für Freizeit, Erholung und Umwelt übernehmen.

G (2) Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft soll erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen mit guten Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

G (3) Zur Sicherung zusammenhängender, aufgrund ihrer Wertigkeit und Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeigneter Flächen werden in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.

G (4) In den Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft kommt dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen bei der Abwägung gegenüber entgegenstehenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Eine Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen soll nur bei Fehlen gleichwertiger, die Landwirtschaft geringer belastender Standortalternativen erfolgen. Landwirtschaftskonforme Nutzungen sind in den Vorbehaltsgebieten grundsätzlich zulässig.

B I 3 Bodenerhaltung

G (1) Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.

Abwägung:

Es werden keine Vorbehaltsgebiete für landwirtschaftliche Flächen beansprucht. In der Gemeinde Amstetten sowie im OT Dorf stehen noch großflächig landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Landwirtschaftliche Flächen und deren Böden werden nur in unbedingt erforderlichem Umfang beansprucht. Zum Bodenschutz werden Festsetzungen getroffen (Wiederverwendung von Boden, wasserdurchlässige Beläge für Hofflächen und Stellplätze, Grünordnerische Festsetzungen). Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits zum Großteil für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

G (2) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen.

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G (7) In baulich stark verdichteten Städten und Gemeinden sollen bei der Neuausweisung von Baugebieten sowie bei Nachverdichtungen innerstädtische Grünstrukturen geschaffen oder erhalten werden, die für den Siedlungsbereich bedeutsame klimatische, soziale oder ökologische Funktionen erfüllen.

Z (8) Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

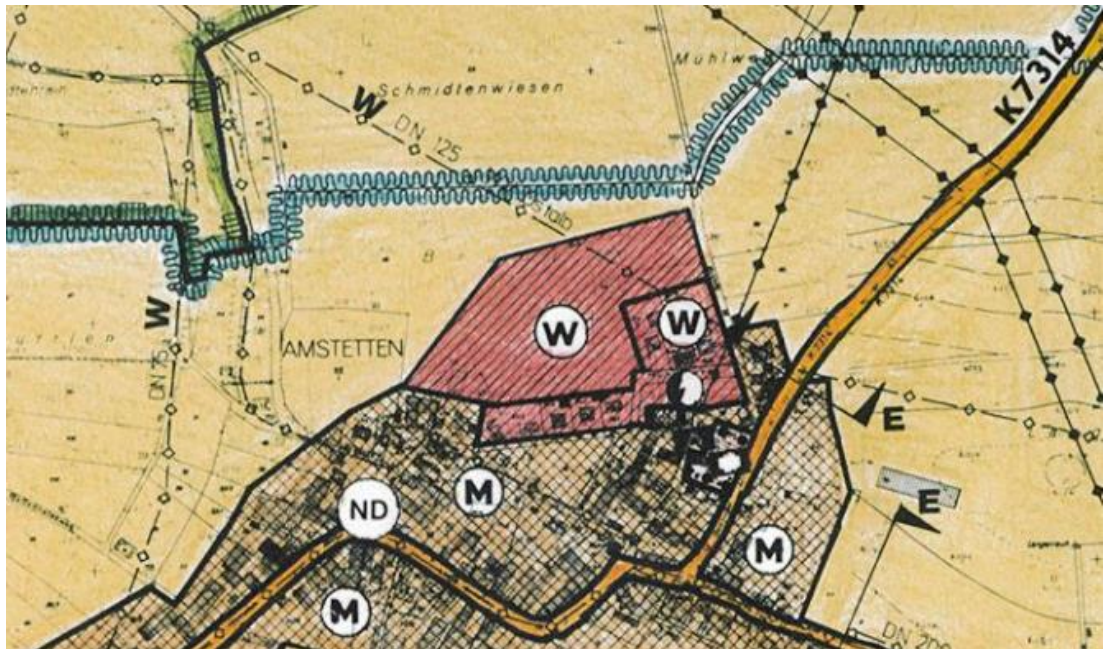
Abwägung:

Die Weiterentwicklung des Wohngebiets trägt zur Stärkung der ländlichen Gemeinde, die auf einer Entwicklungsachse liegt bei. Das Plangebiet wird im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bindet an bestehendes Baugebiet an. Eine Zersiedelung entsteht nicht. Bei der Planung werden ortsspezifische Gegebenheiten berücksichtigt und auf eine flächensparende Bauweise durch entsprechende Festsetzungen geachtet. Innenentwicklungsflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung, weshalb die Entwicklung im Außenbereich erforderlich ist. Der Ortsrand wird durch entsprechende Festsetzungen zur Landschaft hin eingegrünt.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet entwickelt sich zu ca. 2/3 aus dem aktuellen genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Lonsee/Amstetten. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Flächen dar. Der Flächennutzungsplan ist im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt mit der nächsten Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans im Radierverfahren.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



5 Alternativen zur vorliegenden Planung, Nachverdichtungs- und Innenentwicklungsmöglichkeiten

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Gemeinde Amstetten sowie der OT Dorf weisen nur wenige innerörtliche Baulücken auf. Diese sind entweder in Privateigentum und können derzeit nicht von der Gemeinde erworben werden oder eignen sich aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben oder lärmintensiven Straßen nicht für ein Wohngebiet.

Die wenigen für Wohnbebauung geeigneten Baulücken werden meist für die eigenen Kinder bevorratet, sodass davon auszugehen ist, dass diese einmal bebaut werden und somit nicht dauerhaft unbebaut bleiben werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass diese Kinder voraussichtlich einmal nicht auf Bewerberlisten neuer Baugebiete stehen werden und somit für diese keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich benötigt werden.

Die Gemeinde ist dennoch stets bemüht vorrangig innerörtliche Flächen zu erwerben und zu bebauen. Derzeit stehen keine geeigneten Innenentwicklungsmöglichkeiten im Bestand zur Verfügung. Das geplante Baugebiet ist deshalb für die Deckung des derzeitigen Bedarfs im OT Dorf notwendig.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse

6.1 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im unbeplanten Außenbereich. Ein Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlweg II“. Dieses wird in den vorliegenden Bebauungsplan „Brühl“ miteinbezogen. Der Bebauungsplan „Mühlweg III“ grenzt an das Plangebiet an.

6.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich zum Teil im Besitz der Gemeinde und zum Teil in Privatbesitz.

6.3 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet der Landeswasserversorgung.

6.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine naturschutzrechtlichen gesicherten Schutzgebiete.

6.5 Hochwasserschutzgebiete

Im Plangebiet kommt kein Hochwasserschutzgebiet (HQ₁₀, HQ₁₀₀ und HQ₁₀₀₀) vor.

6.6 Denkmalschutzgebiete

Gemäß Flächennutzungsplan liegen im Bereich des Plangebiets keine bekannten Denkmalschutzgebiete. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

6.7 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

6.8 Altlasten / Altablagerungen

Es sind keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Hinweise zum Umgang mit möglichen Funden während der Bauausführung sind im Textteil enthalten.

7 Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs

Das Plangebiet wird derzeit intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Entlang des westlichen Randes des Plangebiets sind kleinere Sträucher vorhanden. Die angrenzenden Flächen im Westen, Norden und Osten werden landwirtschaftlich genutzt, im Süden grenzt Wohnnutzung an.

Luftbild des Plangebiets:



Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 09.04.2020

8 Erschließung und Versorgung

Das Plangebiet wird über den Mühlweg und dem Laurentiusweg an das örtliche Straßennetz angebunden.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über eine neue Verbindungsstraße vom Mühlweg zum Laurentiusweg mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m und einem einseitigen Gehweg mit 1,50 m Breite.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt gem. Punkt 9.11.1.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird mit entsprechend dimensionierten Leitungen durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz in der Erschließungsstraße gewährleistet. Es können 57m³/h an Löschwasser bereitgestellt werden. Die weitere Erschließung des Gebietes mit Strom und Telekommunikation kann durch eine Erweiterung der Netze der Versorgungsträger erfolgen.

9 Begründung der Plankonzeption

9.1 Art der Baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Hauptziel der Bebauungsplanung, der Schaffung der planungsrechtlichen Bereitstellung von Wohnraum, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Plangebiet werden keine Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen. Dies entspricht dem angestrebten Gebietscharakter mit attraktiven Wohnbauflächen in einem dörflich geprägten Ort.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan über die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie über die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

9.2.1 Grundflächenzahl

Um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl auf das für Wohngebiete höchstmögliche Maß von 0,4 festgesetzt.

9.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wurde zur Bemessung der städtischen Beiträge festgesetzt.

9.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt, sodass das Obergeschoss vollwertig genutzt werden kann.

9.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe wird eine dem Standort angemessene Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet.

9.3 Bauweise

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung eines Wohngebietes für Einzel- und Doppelhäuser mit den vorgesehenen Bauplatzgrößen entspricht der Nachfrage und dem örtlichen Bedarf.

9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass eine möglichst flexible Ausnutzung der Grundstücke gegeben ist. Es wurden Regelungen getroffen welche Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze innerhalb bzw. außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

9.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche wurde aufgrund der erforderlichen Sichtfelder festgesetzt.

9.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen trägt dazu bei, dass sich die Wohnungsanzahl der Umgebung entsprechend entwickelt und somit eine für den Ort angemessene städtebauliche Dichte nicht überschreitet.

9.7 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzte Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie der Erschließungsplanung. Sie wird, um eine möglichst einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen, als „NN“-Höhe festgesetzt.

9.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen wurden festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke im Gebiet sicherzustellen.

9.9 Böschungen / Stützbauwerke

Um die Erschließungsstraße ordnungsgemäß herstellen zu können sind Böschungen und Stützbauwerke auf den Grundstücken zu dulden.

9.10 Grünflächen

Zur Einbindung in die freie Landschaft wurden am Ortsrand verbindliche Grünflächen festgesetzt.

9.11 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.11.1 Entwässerung

Nach § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes BW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser der Hofflächen ist auf dem Grundstück zu versickern und das Regenwasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne auf den jeweiligen Grundstücken getrennt zu sammeln und gedrosselt in einem Regenwasserkanal, der in einen Graben führt, einzuleiten.

9.12 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindesteingrünung für das Plangebiet mit heimischen Gehölzen sicherzustellen wurden Pflanzgebote festgesetzt.

9.13 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan werden wichtige Hinweise die das Plangebiet betreffen gegeben. Weiterhin werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich übernommen.

9.14 Örtliche Bauvorschriften

9.14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Unbeschichtete Metalle wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind aufgrund der Regenwasserversickerung und der damit verbundenen Schwermetallanreicherung im Boden/weitergehender Behandlungsmaßnahmen bei der dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

9.14.2 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

Um ein Einfügen in das Ort- und Landschaftsbild zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung unbebauter Flächen getroffen. Zum schonenden Umgang mit Boden ist dieser soweit möglich wieder auf dem Baugrundstück zu verwenden.

9.14.3 Versorgungsleitungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur unterirdische Verkabelungen der Niederspannungsleitungen zulässig.

9.14.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden gestalterische Anforderungen sowie die Position definiert aus Rücksichtnahme auf das Ortschaftsbild.

9.14.5 Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wurde festgesetzt, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken ausreichend sicherzustellen.

10 Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

10.1 Prüfungsumfang und Ausgleichspflicht

Das beschleunigte Verfahren ist freigestellt von Umweltprüfung, Umweltbericht und Umweltüberwachung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB (auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) und von der Ausgleichspflicht nach der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 13 a Absatz 2 Nr. 4 BauGB.

10.2 Artenschutz

Der Artenschutz ist unabhängig vom Verfahren immer zu beachten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse und der ggf. erforderliche Ausgleich werden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Vorläufiges Ergebnis der Artenschutzuntersuchung:

Aufgrund der Lage und Ausstattung des Gebiets sind keine Offenlandvögel und keine Eidechsen betroffen. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass weder Ausgleichs- noch Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind.

11 Immissionsschutz

11.1 Verkehrsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich nicht im direkten Umfeld übergeordneter, stark frequentierter Straßen. Weiterhin befindet sich das Plangebiet am Ortsrand wodurch kein Durchgangsverkehr gegeben ist. Mit einer Beeinträchtigung angrenzender Baugebiete ist aufgrund der Größe des Plangebiets nicht zu rechnen.

11.2 Betriebliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebiets kommen keine Gewerbebetriebe bzw. landwirtschaftlichen Hofstellen vor. Betriebliche Immissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

11.3 Geruchsimmissionen

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen, Ställe oder Weideflächen, die das Plangebiet mit landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen belasten könnten. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass im gesamten Plangebiet die gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten von maximal 10 % für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschritten bzw. eingehalten werden können. Zeitweise Geruchsimmissionen entstehen lediglich durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden Felder. Dies ist für Baugebiete am Ortsrand typisch und entsprechend der Hinweise im Textteil zu dulden.

12 Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung

Nachteile auf Dritte durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten. Die betroffenen und angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke sind weiterhin erschlossen und anfahrbar. Das landwirtschaftliche Wegenetz bleibt unberührt. Ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben wurden berücksichtigt.

13 Planungsstatistik

Bruttobauland (Geltungsbereich)	14.125 m ²	100,0 %
Nettobauland inkl. priv. Grün	11.962 m ²	84,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen inkl. Versorgungsfläche	2.076 m ²	14,7 %
Öffentliche Grünfläche	87 m ²	0,6%

Aufgestellt:

Ulm, den 23.07.2020

Amstetten, den 23.07.2020

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

**Bürgermeisteramt Amstetten
Bürgermeister Johannes Raab**