

H) BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM KELLERBERG I“ - 3. ÄNDERUNG



GEMEINDE BALZHAUSEN
LANDKREIS GÜNZBURG

Entwurf zur

Veröffentlichung im Internet und zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 15.09.2026

geändert am



SteinbacherCONSULT
BERATENDE INGENIEURE



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Lage und Beschaffenheit des Gebietes	3
3.	Bebauungsplanverfahren.....	5
4.	Übergeordnete Planung.....	6
5.	Städtebauliche Ziele	12
6.	Inhalt der Änderung	13
7.	Belange der Ver- und Entsorgung.....	18
8.	Belange des Hochwasserschutzes	19
9.	Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes	20
10.	Belange des Klimaschutzes.....	20
11.	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes.....	22
12.	Belange des Denkmalschutzes.....	23
13.	Flächenbilanz	23
14.	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	23

1. Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Balzhausen hat in der Sitzung vom 15.09.2026 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kellerberg I“ beschlossen.

Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Balzhausen die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die innerörtliche Nachverdichtung bisher geplanter, jedoch noch unbebauter Grundstücke. Zudem soll durch die Erweiterung des Geltungsbereichs ein angrenzendes, bisher bebautes Grundstück durch die Festsetzungen des Bebauungsplans städtebaulich geordnet und entwickelt werden.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Gebiet befindet sich in der Ortsmitte Balzhausens, es umfasst im Wesentlichen das Flurstück Nr. 720 (Gmkg. Balzhausen) sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 37/3, 269/1 und 719. Es wird im Westen von der Pfarrer-Rost-Straße, im Norden von der Kellerbergstraße und im Osten von der Bürgermeister-Keisinger-Straße begrenzt.

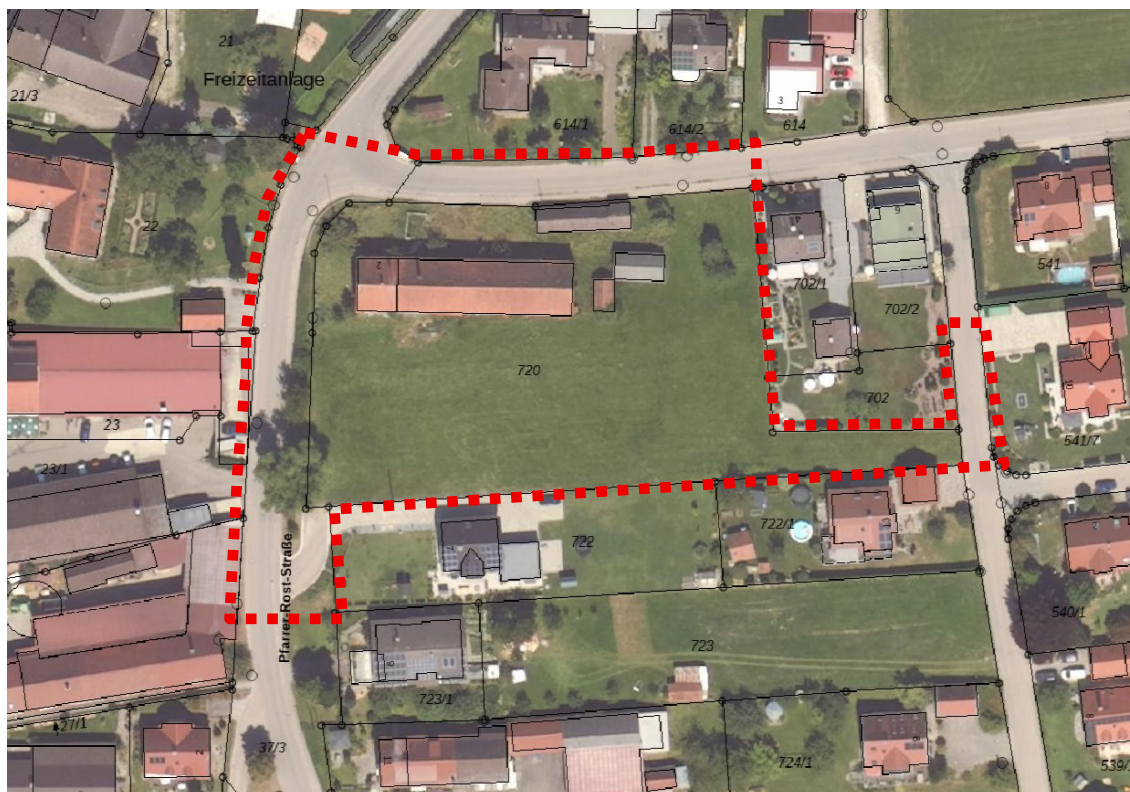


Abbildung 1 – Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets; ohne Maßstab

Quelle: Bayernatlas 2026 – Befliegungsdatum 11.08.2024

An der Nordseite des Grundstücks, zur Kellerbergstraße hin, befand sich bisher eine leerstehende landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohngebäude und angeschlossenem Wirtschaftsteil sowie drei kleineren Nebengebäuden.

Nachdem die Gebäude bereits seit mehreren Jahren leer standen, wurden sie sukzessive ab 2025 bis Anfang 2026 abgerissen.

Der südliche Grundstücksteil wird als Wiese genutzt. Auf dem Grundstück, im Bereich der Gebäude stehende Gehölze wurden ebenfalls im Winter 2025/2026 gerodet.



Abbildung 2 - Aufnahme vom 09.12.2025
Blick von der Pfarrer-Rost-Straße auf Stützmauer und Wohngebäude der ehemaligen Hofstelle Fl.Nr. 720 (zwischenzeitlich abgerissen)



Abbildung 3 - Aufnahme vom 09.12.2025
Blick auf die Zufahrt Pfarrer-Rost-Straße auf Fl.Nrn. 720 und 722 (ehemaligen Hofstelle Fl.Nr. 720 zwischenzeitlich abgerissen)



Abbildung 4 - Aufnahme vom 09.12.2025
Blick über die Fl.Nr. 720 nach Westen in Richtung Ortsmitte, benachbartes Wohngebäude auf der Fl.Nr. 722 links am Bildrand



Abbildung 5 - Aufnahme vom 09.12.2025
Blick von der Pfarrer-Rost-Straße in die Kellerbergstraße auf die ehemalige Hofstelle Fl.Nr. 720 (zwischenzeitlich abgerissen)

Das Plangebiet fällt von der Bürgermeister-Keisinger-Straße im Osten nach Westen, zur Pfarrer-Rost-Straße hin, von ca. 525 m ü. NHN auf 518 m ü. NHN ab. Das Gelände innerhalb der Fl.Nr. 720 fällt gleichmäßig nach Westen ab, an der Ostseite der Pfarrer-Rost-Straße wird es durch eine Stützmauer mit einer mittleren Höhe zwischen 1,10 – 1,40 m abgefangen.

Von der Pfarrer-Rost-Straße aus zweigt eine ausgebaute Zufahrt zur südwestlichen Ecke der Fl.Nr. 720 ab. Diese dient auch zur öffentlichen Erschließung des südlich angrenzenden Wohngebäudes, auf der Fl.Nr. 722.

Im Süden und Nordosten grenzt die bestehende Wohnbebauung mit Siedlungsgärten unmittelbar an die Fl.Nr. 720 an.

3. Bebauungsplanverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am Kellerberg I“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, da sich der Geltungsbereich auf ein bereits baulich genutztes Areal im Innenbereich der Ortslage Balzhausens beschränkt und die Planung eine geordnete Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zum Ziel hat.

Die Größe des Nettobaulandes (Allgemeines Wohngebiet) beträgt ca. 0,54 ha, so dass bei der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,40 von einer zulässigen Grundfläche von maximal ca. 2.160 m² ausgegangen werden kann. Damit liegt die Grundflächengröße deutlich unter 20.000 m², welche gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 die Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist.

Durch den Bebauungsplan wird ferner keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen:

Nach dem aktuellen Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Frist der Veröffentlichung im Internet bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Veröffentlichung im Internet notwendig machen würden.

Daher orientiert sich die Dauer der Veröffentlichung im Internet an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

4. Übergeordnete Planung

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Balzhausen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Im Folgenden werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes genannt, die die Planung betreffen:

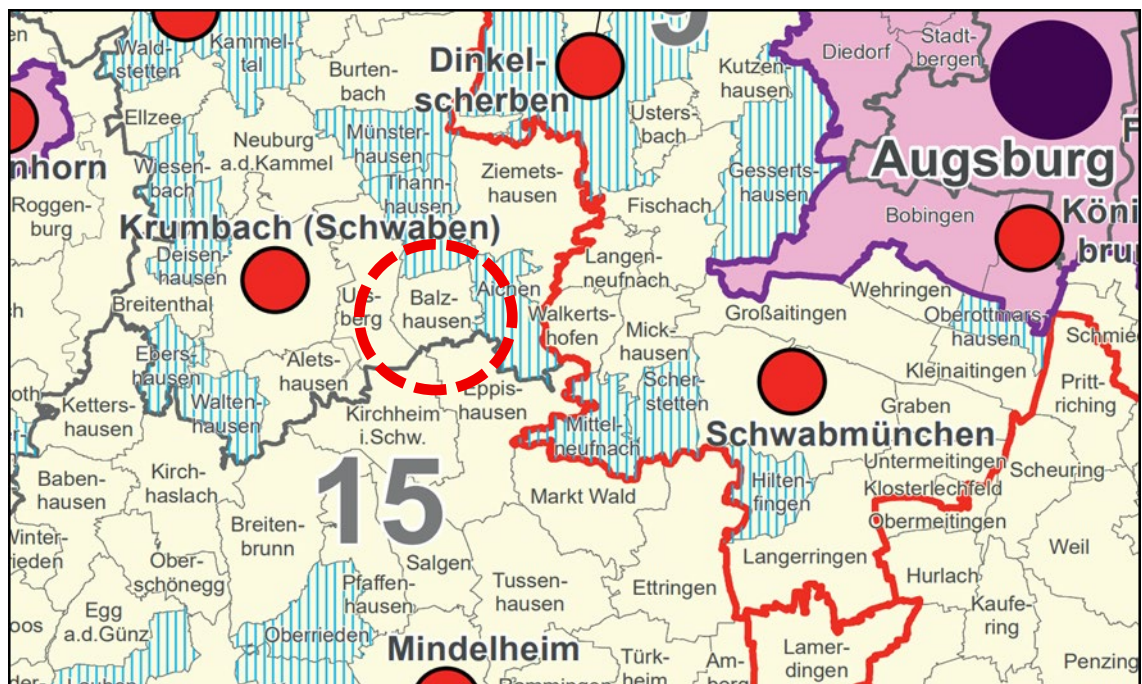


Abbildung 6 – Strukturkarte des LEP Bayern - Lage Balzhausens markiert

Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Strukturkarte Stand 15.11.2022

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die Gemeinde Balzhausen zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1). Nach dem Grundsatz (siehe Kapitel 2.2.5.) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig

sichern und sich weiterentwickeln kann. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für den ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) folgende Grundsätze formuliert:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verankert. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei.

Folgende Flächen kommen als Innenentwicklungspotenziale bei Verfügbarkeit in Betracht:

- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht,
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude,
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Ferner ist die Integrierte Siedlungsentwicklung zu beachten. Gemäß Grundsatz G 3.1.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Gemäß Grundsatz (G) 3.3 Sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine un-gegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden und das Anbindegebot beachtet werden.

Durch die Nutzung der gegenständlichen Fläche steht der Bebauungsplan mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang. Die vorliegende Planung der Nachverdichtung entspricht einer sparsamen Flächennutzung, da die Fläche bereits teilweise baulich genutzt war, und sie aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung flächeneffizient und ressourcenschonend erschlossen werden kann.

4.2 Regionalplan Donau-Iller (2024)

Die Gemeinde Balzhausen liegt südlich der regionalen Entwicklungsachse (B300) im ländlichen Raum, ihr ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Sie liegt im Nahbereich des Unterzentrums Thannhausen (ca. 4 km nördlich).

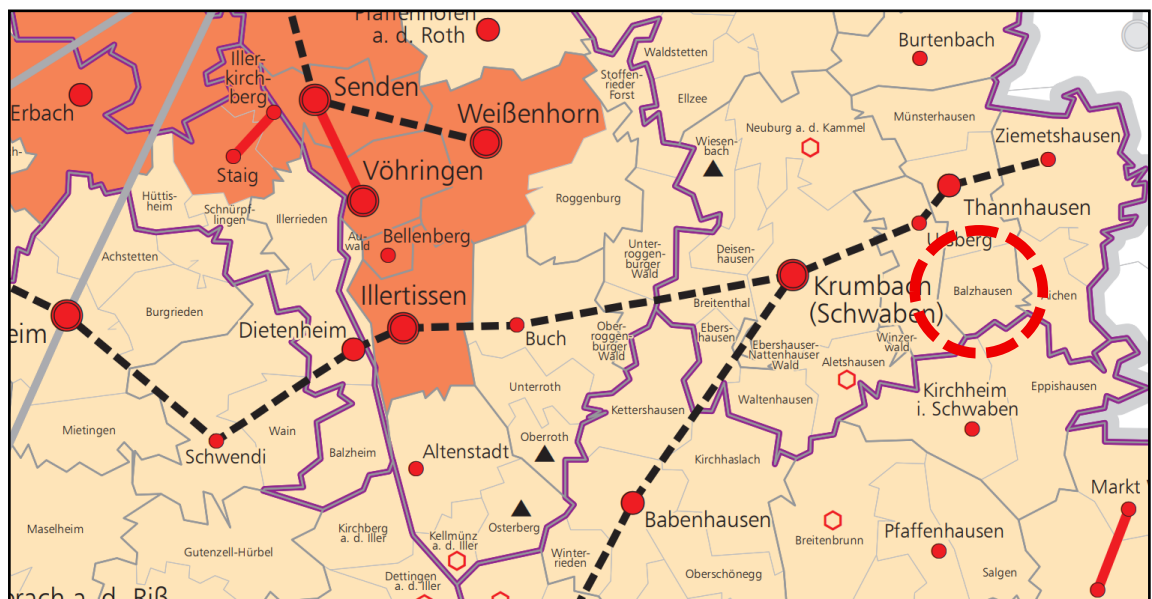


Abbildung 7 – Raumstrukturkarte Regionalplan- Lage Balzhausens markiert

Quelle: Regionalplan Donau – Iller

Besonders hervorzuheben sind die Belange des Siedlungswesens (B III). Unter Kapitel B III 1 „Allgemeine Siedlungsentwicklung“ sind folgende zu beachtende Ziele und Grundsätze zu nennen

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 (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.“

Diesen Grundsätzen und Zielen kommt die Gemeinde Balzhausen durch die Nutzung der gegenständlichen Fläche nach.

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht tangiert.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als „Dorfgebiet“ MD dargestellt.

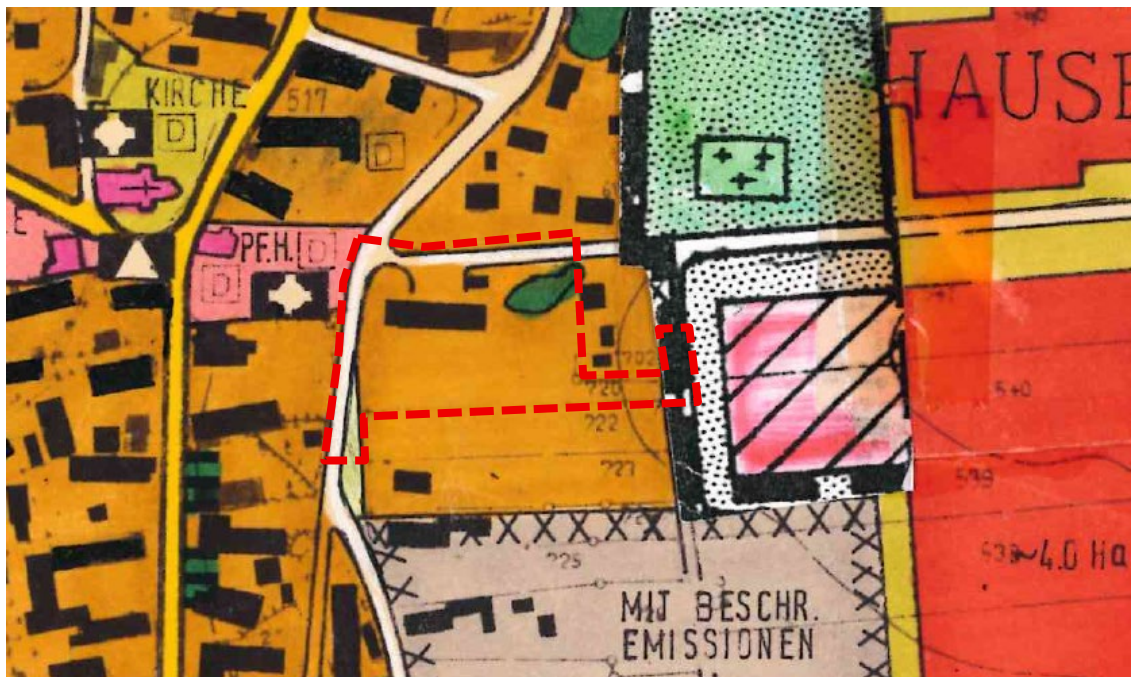


Abbildung 8 – Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ohne Maßstab

Dies entspricht jedoch nicht der bestehenden, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kellerberg I“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt innerhalb seines Geltungsbereichs (südlicher Teilbereich der Fl.Nr. 270, südlich und östlich angrenzende Bebauung) ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, die bestehende Bebauung im Nahbereich (nördlich und südlich der Kellerbergstraße) wird ebenfalls nur für Wohnzwecke genutzt.

Faktisch ist für den Geltungsbereich der 3. Änderung als von einem Wohngebiet auszugehen.

Die westlich angrenzenden Bereiche, zwischen Pfarrer-Rost-Straße und der St.-Leonhard-Straße (Staatsstraße St 2025) gelegen, weisen eine für die Ortsmitte typische Nutzung auf (Gasthof, Wohnen, Landwirtschaft, Pfarrhof, etc.), so dass die Darstellung als MD und Gemeinbedarfsfläche (Pfarrhof) hier weiterhin zutreffend ist.

Die nunmehr im Rahmen der 3. Änderung erfolgende Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht nicht der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Festsetzung eines WA nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Balzhausen ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.4 Bebauungspläne und Satzungen

Der Ursprungs-Bebauungsplan „Am Kellerberg I“ (rechtskräftig seit dem 03.07.1992) setzte für den, innerhalb seines Geltungsbereichs liegenden südlichen Teilbereich der Fl.Nr. 270, ein allgemeines Wohngebiet WA fest.

Es war eine Einzelhausbebauung, bei einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,6 und mit max. zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss als 2. Vollgeschoss) zulässig. Dächer waren als Satteldächer mit vorgegebener Firstrichtung und einer Dachneigung von 36-43° zu errichten.

Die Erschließung war über eine Stichstraße südl. der Fl.Nr. 270 vorgesehen.

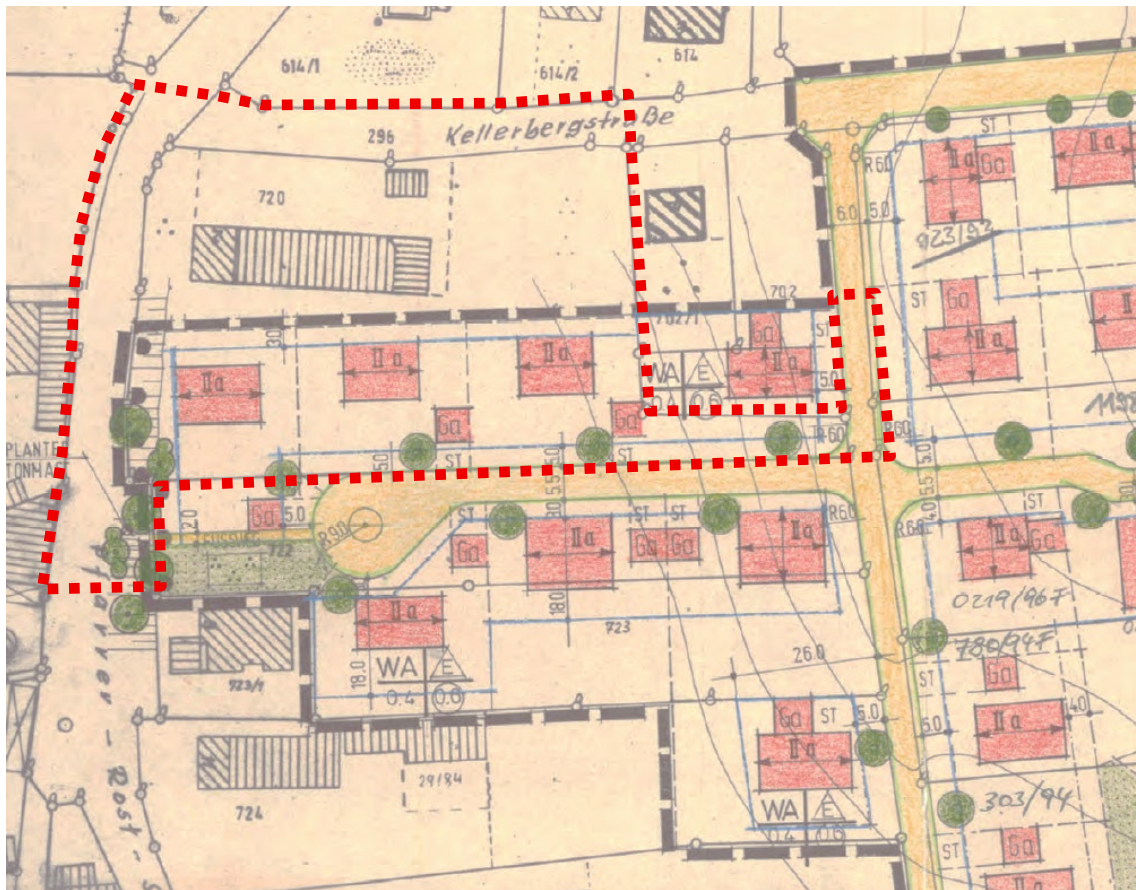


Abbildung 9 – Auszug aus Ursprungsbebauungsplan „Am Kellerberg I“
mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der vorliegenden 3. Änderung; ohne Maßstab

Die zwischenzeitlich durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Kellerberg I“ (rechtskräftig seit dem 31.07.2008) ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Planzeichnung der Ursprungsbebauungsplans gänzlich.

Diese Änderung war erforderlich, da die ursprünglich vorgesehene Stichstraße nicht umgesetzt werden konnte. Stattdessen sollten nunmehr die unmittelbar an der Pfarrrer-Rost- und an der Bürgermeister-Keisinger-Straße gelegenen Baugrundstücke über diese Bestandsstraßen weiter direkt erschlossen werden.

Eine Bebauung in zweiter Reihe wurde nicht mehr vorgesehen, stattdessen wurde eine zentrale private Grünfläche, als Streuobstwiese zu entwickeln, festgesetzt. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepasst.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans (Allgemeines Wohngebiet, Einzelhausbebauung, GRZ 0,4, GFZ 0,6, max. zwei Vollgeschosse, Satteldächer mit vorgegebener Firstrichtung und einer Dachneigung von 36-43°) blieben weiterhin gültig.



**Abbildung 10 – Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Kellerberg I“
mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der vorliegenden 3. Änderung; ohne Maßstab**

Als eine wesentliche gemeindlichen Satzung sind die „Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)“ und die „Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Balzhagen (Entwässerungssatzung – EWS)“ zu nennen.

Diese ist in ihrer jeweils geltenden Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beachten.

5. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Balzhausen möchte, auf Antrag der neuen Grundstücksbesitzer der Fl.Nr. 720, durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Am Kellerberg I“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten Entwicklung des Grundstücks schaffen. Nachdem die leerstehende, ehemalige Hofstelle abgerissen wurde, bietet sich nunmehr die Möglichkeit, durch eine Neuaufteilung des Grundstücks hier Raum für mehrere neue Wohngebäude zu schaffen.

Dabei soll die, im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte, jedoch nie realisierte Streuobstwiese, zugunsten eines Baugrundstücks entfallen. Die im Innenbereich, in unmittelbarer Ortsmitte gelegenen und voll erschlossene Fläche soll so sinnvoll nachverdichtet werden. Nach Auffassung der Gemeinde

Balzhausen steht die Umsetzung der ursprünglich konzipierten Streuobstwiese, aufgrund unterschiedlicher Grundstückseigentümer und fehlender verbindlicher Regelungen ohnehin in Frage. Eine Realisierung in Teilabschnitten, verbunden mit der allseits angrenzenden intensiven Gartennutzung, steht der ursprünglich beabsichtigten ökologische Aufwertung des Blockinnenbereichs deutlich entgegen. Stattdessen soll die Fläche nunmehr sinnvoll für die Entwicklung von Bauland (wie in der Ursprungsfassung des Bebauungsplans bereits vorgesehen) genutzt werden. Kompensiert werden kann der Entfall durch die neue verbindliche Festsetzung zur Pflanzung von Laub- und Obstbäumen auf den Baugrundstücken.

Nachdem im näheren Umfeld bereits mehrere Gebäude mit zwei Vollgeschossen (ohne ausgebauten Dachgeschoss) bestehen, welche mit flach geneigten Satteldächern und Flachdächern errichtet wurden, sieht die Gemeinde die Möglichkeit, durch eine Anpassung der Festsetzungen auch hier eine modernere Wohnbebauung zuzulassen. Im Vergleich zu den ursprünglich festgesetzten Gebäuden mit Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss (mit steilem Satteldach und Dachaufbauten), können somit energetisch optimierte Gebäude mit besserer Nutzungsmöglichkeit des 2. Vollgeschosses errichtet werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung wird die Bebauung so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonisieren. Weitere Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zur Geländeänderungen und zu Einfriedungen sollen ebenfalls dazu dienen, die neue Bebauung verträglich in das bestehende Umfeld einzubinden.

6. Inhalt der Änderung

Nachdem durch die vorliegende 3. Änderung nicht nur Teilbereiche (Fl. Nr. 720 – Teilfläche) des Ursprungsbebauungsplans geändert werden, sondern auch weitere Flächen neu überplant werden (übrige Teilfläche der Fl.Nr. 720), werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans übernommen und – sofern zur Umsetzung der genannten städtebaulichen Ziele notwendig – geändert.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die bisher hier geltenden Bebauungspläne „Am Kellerberg I“ und „Am Kellerberg I – 2. Änderung“ zur Gänze.

Die 3. Änderung beinhaltet folgende wesentliche Änderungen der Festsetzungen im Vergleich zu den beiden bisher rechtswirksamen Bebauungsplänen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird auch weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die entspricht auch der umgebenden vorhandenen Nutzung. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen im WA (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch weiterhin hier gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

6.2 Zahl der zulässigen Wohneinheiten

Um die Zahl der Wohneinheiten verträglich zu steuern, wird neu festgesetzt, dass pro volle 300 m² Grundstücksfläche die Errichtung einer Wohneinheit je Wohngebäude zulässig ist. Somit können bei den geplanten Parzellierungen mit Bauparzellen auf diesen jeweils Wohngebäude mit max. 3-4 Wohnungen entstehen. Somit können die Baugrundstücke bei Bedarf im verträglichen Maße nachverdichtet werden, auch wenn zunächst überwiegend Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung geplant sind.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird, wie im Ursprungsbebauungsplan, auch weiterhin durch eine höchstzulässige **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 und eine höchstzulässige **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen **Vollgeschosse** wird auch weiterhin mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Jedoch wird die Zulässigkeit des zweiten Vollgeschosses nun nicht mehr auf das Dachgeschoss begrenzt; zusammen mit der neu festgesetzten max. zulässigen **Wandhöhe** WH von 6,50 m ist die Errichtung von zwei vollen Geschossen ohne Einschränkungen möglich.

Da neben einer höchstzulässigen Wandhöhe ebenfalls eine höchstzulässige **Firsthöhe** von max. 9,50 m neu festgesetzt wird, wird die Höhenentwicklung und Kubatur der neu entsprechenden Gebäude gesteuert und der Umgebungsbebauung angepasst.

6.4 Höhenlage der Gebäude

Um die neu entstehende Bebauung städtebaulich verträglich in das Gelände sowie die Umgebungsbebauung zu integrieren, wird je vorgeschlagener Bauparzelle ein Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf diesen um max. 0,30 m über-, bzw. unterschreiten. Damit wird auch bei rückwärtig, gelegenen Grundstücken oder einem großen Höhenversatz zur Erschließungsstraße ein klarer Bezugspunkt definiert.

6.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich der 3. Änderung werden weiterhin nur **Einzelhäuser** in der **offenen Bauweise** zugelassen. Dies entspricht der umgebenden, lockeren Einzelhausbebauung.

Die **Baugrenzen** werden in Bezug auf die angrenzenden Straßenräume festgesetzt, zur Kellerbergstraße und zur Pfarrer-Rost-Straße sind mindestens 5 m Abstand einzuhalten, um bedrängende Wirkungen auf die Straßenräume zu vermeiden. Zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs sind ebenfalls 5 m Abstand einzuhalten, hier soll vor allem einen nicht überbaubaren Korridor für die Verlegung von Sparten, Ver- und Entsorgungsleitungen offen gehalten werden.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der festsetzten Baugrenzen errichtet werden, sofern die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und sie einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Bei der Bemessung der **Abstandsflächen** gelten die Vorschriften nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

6.6 Grünordnung

Nachdem die, in der 2. Änderung des Bebauungsplans ursprünglich festgesetzte, jedoch nicht realisierte Streuobstwiese, zugunsten einer optimalen Ausnutzung von bereits erschlossenen Baugrundstücken im Innenbereich entfällt, werden verschiedenen grünordnerische Festsetzungen neu in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese dienen der ortstypischen Durchgrünung des Baugebiets und dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste und Mindestqualität als zu pflanzen festgesetzt.

Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut werden, mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m Stärke auszuführen und zu begrünen. Somit kann anfallendes Niederschlagswasser im Boden gehalten werden, die ausreichende Erdüberdeckung lässt zudem eine entsprechend wirksame Begrünung, auch mit Bäumen und Sträuchern zu.

Die Oberflächen von Stellplätzen, Grundstücks- und Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit Kiesfuge, etc.). Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Somit kann auch mehr Niederschlagswasser in den

Flächen gehalten und dem Boden zugeführt werden. ,Wasserdurchlässige und begrünte Flächen können zudem durch Verdunstungskühlung kleinklimatisch positive Auswirkungen auf die umgebende Bebauung haben.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Um eine moderne Bebauung im Geltungsbereich zu ermöglichen, werden als **Dachform** nunmehr neben Satteldächer auch Walmdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. In der Umgebung wurden bereits zweigeschossige Gebäude mit Flachdach und mit flacher geneigten Satteldächern errichtet, so dass sich die künftig zulässigen Gebäude mit zwei Vollgeschossen und flach geneigten Dächern in diese Bebauung einfügen.

Für Satteldächer und Walmdächer werden nun **Dachneigungen** von 18° - 28° und für Pultdächer Dachneigung von 3° - 15° zugelassen. Um eine ruhige Dachlandschaft zu entwickeln, sind **Dacheinschnitte** (wie z.B. Dachloggien) und **Dachaufbauten** in Form von Gauben und Zwerchgiebeln unzulässig. Quergiebel werden zugelassen, jedoch nur, wenn ihr First mindestens 0,5 m unterhalb des Firsts des Hauptdaches liegt.

Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig. Ebenfalls im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft sind sie in gleicher Neigung wie die darunterliegende Dachfläche und, je Dachseite, als eine durchgehend rechteckige Fläche ohne Aussparungen zu errichten.

Aufständerungen von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen in abweichenden Neigungswinkeln sind grundsätzlich unzulässig. Auf Flachdächern dürfen sie jedoch aufgeständert und in abweichenden Neigungswinkeln errichtet werden, wenn ihre Oberkante max. 0,7 m über der OK der Dachhaut (OK Substratauflage) liegt und sie mindestens 0,7 m Abstand zur Außenwand des Gebäudes einhalten. Somit wird ihre Sichtbarkeit deutlich reduziert.

Dachüberstände sind nur mit einer Tiefe von max. 0,6 m gegenüber der Außenwand des Gebäudes zulässig, Abschleppungen über Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen können mit max. 2,0 m gegenüber der Außenwand des Gebäudes zugelassen werden.

Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farben ziegelrot bis braun oder anthrazit auszuführen. Alternativ sind auch Dachbegrünungen mit einer Substratauflage von mindestens 5 cm zulässig.

Dächer von erdgeschossigen Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen von Freisitzen, Hauseingängen und Balkonen dürfen zudem auch in Glas ausgeführt werden.

Die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung von Garagen und Nebengebäuden sind der des Hauptgebäudes anzupassen; alternativ sind auch Flach- und Pultdächer mit Dachbegrünung zulässig.

Um bedrängende Wirkungen auf die angrenzenden Straßenräume zu vermeiden, dürfen **Einfriedungen** entlang öffentlicher Verkehrsflächen (in einer Tiefe von 3 m zur Verkehrsfläche hin) eine Höhe von 1,0 m über der OK Gelände nicht überschreiten. Sie sind als offene Einfriedung mit senkrechter Lattung oder senkrechtes Gitter (Material Holz oder Metall) auszubilden. Alternativ sind Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche, Rot-buche, etc.) zulässig. Die Verwendung von fremdländischen, insbesondere Nadel-Gehölzen (wie z.B. Thuja, Scheinzypresse, Kirschlorbeer u.ä.) zur Hinterpflanzung vom Maschendrahtzäunen oder als Schnitthecke (in einer Tiefe von 3 m zur Verkehrsfläche hin) ist unzulässig. Diese Arten haben kaum Nutzen für die heimische Tierwelt und haben durch ihre Dichte und ihr oftmals starkes Wachstum bedrängende Wirkungen auf die angrenzenden Straßenräume. Daher ist auch die Errichtung von Mauern und Gabionen als Einfriedung, sowie die Verkleidung von Einfriedungen (z.B. durch Sichtschutzmatten, Textil- oder Kunststoffstreifen u.ä.) entlang eines 3 m tiefen Streifens zum öffentlichen Verkehrsfläche hin unzulässig.

Das natürliche Gelände der Baugrundstücke ist so weit wie möglich zu erhalten, **Aufschüttungen und Abgrabungen** sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Dazu dürfen Auffüllungen und Abgrabungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen bis max. auf Höhe des unmittelbar angrenzenden Straßenniveaus ausgeführt werden.

An den Gebäuden sind Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung von Hauszugängen, Terrassen und Zufahrten bis maximal auf Höhe der OK Fertigfußboden im EG zulässig. Abgrabung zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig.

Im Hinblick auf nachbarschützende Belange haben Geländeänderungen zu Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten, es sei denn, sie werden gemeinsam (kommun) ausgeführt. Sie sind als **Böschungen** mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Auch Böschungsfuß und Böschungsoberkante müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu Nachbargrundstücken einhalten, es sei denn, sie werden gemeinsam (kommun) ausgeführt.

Stützmauern werden, aus Gründen des Ortsbilds, nur als Natursteinmauern ohne Fugen zugelassen. Ausnahmsweise können verfugte Mauern und Betonmauern zugelassen werden, jedoch nur bis zu einer max. sichtbaren Höhe von 1 m über der Oberkante Gelände und wenn sie mit Natursteinverkleidung ausgeführt und /

oder durchgehend begrünt (Vorpflanzung von Hecken oder Kletterpflanzen wie z.B. Efeu) werden. Stützmauern müssen ebenfalls einen Abstand von mindestens 1,0 m untereinander und zu Nachbargrundstücken einhalten, es sei denn, auch sie werden gemeinsam (kommun) ausgeführt.

7. Belange der Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über Hausanschlüsse an die bestehende Mischwasserkanalisation in den Erschließungsstraßen Pfarrer-Rost-Straße und Kellerbergstraße.

Für die vorgeschlagenen Bauparzelle 5 kann ein Anschluss über die Fläche mit einzutragenden Leitungsrecht, an der Südseite des Plangebiets gelegen, der bestehenden Topografie folgend zur Pfarrer-Rost-Straße hin erfolgen.

Über die Mischwasserkanalisation wird das Abwasser der Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Mindelgruppe zugeführt.

7.2 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch das bereits bestehende Versorgungsnetz der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Balzhausen gesichert.

Neue Gebäude sind entsprechend anzuschließen.

7.3 Niederschlagswasserentwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich der bestehenden Mischwasserkanalisation der Gemeinde Balzhausen, anfallendes Niederschlagswasser kann – sofern eine Versickerung nicht möglich ist – in diese eingeleitet werden.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht, GTH CONSULT Günzburg, AZ 260303 vom 28.04.2026) wurden sechs Bohrsondierungen bis auf eine Tiefe von max. 7,1 m unter Gelände ausgeführt. In keinem der Aufschlüsse wurde Grundwasser erreicht, jedoch ist mit einem eventuellen Schichtwasserzulauf vorsorglich zu rechnen. Die Böden werden als „durchlässiger Grundwasserleiter“ bis „sehr schwach durchlässiger, quasi Nichtleiter“ eingestuft.

Die Baugrundverhältnisse werden durch Abschwemmmassen, bindige Molasse-schloffe, -Tone und -Sande geprägt. Die erkundeten Böden werden als „gering bis sehr gering durchlässig“ eingestuft.

Für die Versickerung von anfallendem unbelastetem Niederschlagwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken sind entsprechende Sickerversuche durchzuführen, die gängigen Regelwerke sind zu beachten.

Ist eine Versickerung nicht möglich, kann anfallendes unbelastetes Niederschlagwasser gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Entsprechende Regelungen können mit der Gemeinde Balzhausen getroffen werden.

7.4 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke AG.

Entsprechende Versorgungsleitungen liegen in den bestehenden Erschließungsstraßen, neue Gebäude sind anzuschließen.

7.5 Müllbeseitigung

Alle Baugrundstücke grenzen an öffentliche Erschließungsstraßen an.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abfalltonnen am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Abholung bereitzustellen und auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen sind.

8. **Belange des Hochwasserschutzes**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten. Potenzielle Fließwege bei Starkregen und potenzielle Aufstau-Bereiche sind in den Kartendarstellungen des Umweltatlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt (www.umweltatlas.bayern.de - Abruf Juli 2026) für den Planungsbereich nicht erkennbar.

Es wird darauf jedoch darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Dies sollte insbesondere bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden, so dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude sowie zu Geländeänderungen bieten dem Bauherren einen entsprechenden Spielraum, Gebäude zu sichern.

Es wird zudem empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne). Durch die entstehende Bebauung

es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen darf (§37 WHG).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird ebenfalls empfohlen.

9. Belange des Grundwasser- und Bodenschutzes

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht, GTH CONSULT Günzburg, AZ 260303 vom 28.04.2026) wurden in der Zeit vom 13.-27.02.2026 sechs Bohrsondierungen (Kleinbohrungen) bis auf eine Tiefe von max. 7,1 m unter Gelände ausgeführt.

Die Ergebnisse sind im Geotechnischer Bericht (GTH CONSULT Günzburg, AZ 260303 vom 28.04.2026) aufgeführt; dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

In keinem der Aufschlüsse wurde Grundwasser erreicht, jedoch ist mit einem eventuellen Schichtwasserzulauf vorsorglich zu rechnen. Die Böden werden als „durchlässiger Grundwasserleiter“ bis „sehr schwach durchlässiger, quasi Nicht-leiter“ eingestuft.

Eine Schadstoffuntersuchung wurde nicht durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass - sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden - das Landratsamt Günzburg und das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth umgehend zu informieren sind.

Erforderliche Maßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth festzulegen und durchzuführen.

10. Belange des Klimaschutzes

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO² - Ausstoßes und die Bindung von CO² aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Im Folgenden werden die Maßnahmen für den vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Die Planung erstreckt sich auf einen Bereich, für welchen in Teilen bereits Bau-recht durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans besteht, bzw. dem Innen-bereich nach § 34 BauGB zuzuordnen ist und bereits teilweise bebaut war. Die Flächen sind bereits voll erschlossen, so dass keine neuen Erschließungsstraßen oder neue technische Infrastruktur errichtet werden muss.

Mit der Planung werden zudem keine Flächen neu in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald im Geltungsbereich.

Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten. Im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen muss aber grundsätzlich überall mit Überschwemmungen durch Starkregenereignisse gerechnet werden. Entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und zu Geländeänderungen sollen dazu dienen, die Gefahr durch eintretendes Oberflächenwasser für die Baugrundstücke und die benachbarte Bebauung zu minimieren.

Im Sinne der klimawirksamen Retention von Niederschlagswasser und der Kühlung durch Verdunstungskälte wird festgesetzt, dass nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen mit einer Mindest-Erdüberdeckung auszuführen sind.

Alle nicht-überbaubaren Flächen, die nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind zudem wasserdurchlässig und als bewachsene Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Stein-/ Kies-/ Split- oder Schottergärten sind innerhalb des Baugebietes unzulässig.

Es ist pro angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum gem. Pflanzliste und Mindestqualität zu pflanzen. Die Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanz- bzw. Vegetationsperiode in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Durch diese Festsetzungen wird ein Beitrag zur Co²-Bindung wie auch zur Verdunstungskühlung und zur Beschattung geleistet.

11. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

11.1 Umweltschutz

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird gem. §13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

11.2 Naturschutz

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

11.3 Artenschutz

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 720 sind nach bereits erfolgtem Abriss bestehender Gebäude sowie nach erfolgter Rodung von Gehölzen keine Lebensraumstrukturen vorhanden.

Die Wiese auf der Fl.Nr. 720 wird regelmäßig gemäht und ist allseitig von Bebauung und Verkehrswegen umgeben.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) sowie naturschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind demnach durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Vorkehrungen durchgeführt werden müssen, um Gefährdungen von europäischen Vogelarten oder streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL zu vermeiden oder zu mindern:

V1: Gehölzfällungen dürfen nur zwischen 1.10. und 28.02., außerhalb der amtlich festgesetzten Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeit von Vögeln (März bis September) erfolgen.

V2: Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf die Insekten haben. Insgesamt können damit auch Beeinträchtigungen im Flug- und Beuteverhalten von potenziell hier jagenden Fledermäusen und dämmerungs- und nachtaktiven Vögeln reduziert werden.

12. Belange des Denkmalschutzes

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler im Plangebiet selbst sind nicht vorhanden. Im näheren Umfeld (in ca. 100 m nordwestlich gelegen) befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Vitus. Ebenfalls nordwestlich, direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Pfarrerr-Rost-Straße gelegen, befinden sich ein spätmittelalterlicher Kreuzstein (Aktennummer D-7-74-115-7) beim Pfarrgarten sowie eine Kegelbahn (Aktennummer D-7-74-115-3) des Gasthaus Krone. Künftige bauliche Anlagen rücken nicht näher an die genannten Baudenkmäler heran als die bisher bestehende und zulässige Bebauung im Plangebiet. Sichtachsen zu den Baudenkmälern, insbesondere zur Ortsbildprägenden und weithin sichtbaren Pfarrkirche werden nicht beeinträchtigt.

13. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 7.183 m ²	100 %
Bauflächen (WA)	ca. 5.430 m ²	76 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)	ca. 1.753 m ²	24 %

14. Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird auf konkrete Bauvorhaben der Grundstückseigentümer reagiert, so dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans mit einer zügigen Umsetzung der Bebauung entsprechend den Festsetzungen auszugehen ist.

Somit können in der Ortsmitte Balzhausens, auf einer bisher schon baulich genutzten und voll erschlossenen Fläche 5-6 Wohngebäude errichtet werden. Entsprechend der Festsetzungen zur Zahl der zulässigen Wohneinheiten (pro volle 300 m² Grundstücksfläche ist die Errichtung einer Wohneinheit je Wohngebäude zulässig) und der Nettobaufläche von ca. 5.430 m² bis zu max. 18 Wohneinheiten errichtet werden. Aufgrund der beabsichtigten Parzellierung und Bebauung mit fünf Wohngebäuden mit jeweils 1-2 Wohneinheiten ist zunächst der Realisierung von 5-8 Wohneinheiten zu rechnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen jedoch eine sukzessive Erweiterung, angepasst an die individuellen Lebensumstände der künftigen Grundstückseigentümer zu.

Mit der Realisierung der Bebauung kann der konkreten Nachfrage nach Wohnraum, hier vorrangig im Segment der Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Balzhausen nachkommen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten jedoch Raum für eine weitere, städtebaulich geordnete Nachverdichtung in unmittelbarer Ortsmitte.

Die Umsetzung der festgesetzten gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen gewährleistet eine Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild, weitere Festsetzungen dienen zudem dem Klimaschutz und der Klimaanpassung.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.