

Gemeinde Ursberg

Landkreis Günzburg
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Fretzmähder" OT Oberrohr (Aufstellung nach § 13b BauGB)

Teil C - Begründung

Verfasser:

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen



Dammstraße 1 • 86424 Dinkelscherben
Tel: (08292) 96054-0 • Fax: (08292) 96054-9

Entwurf vom 16.10.2017

Grünordnung:

Dipl. Ing. (FH) Landespflege, Hans Marz
Holzara 17
86424 Dinkelscherben
Tel: (08236) 380



Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Veranlassung**
- 2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 3.0 Umweltprüfung**
- 4.0 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan (RP)**
- 5.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**
- 6.0 Derzeitige Nutzung**
- 7.0 Verfügbarkeit der Flächen**
- 8.0 Baugrund**
- 9.0 Altlastenverdachtsflächen**
- 10.0 Bau- und Bodendenkmäler**
- 11.0 Städtebauliche Zielsetzungen**
- 12.0 Geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung**
- 13.0 Bauliche Gestaltung**
- 14.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung**
- 15.0 Grünordnung**
- 16.0 Immissionsschutz**
- 17.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 18.0 Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Anlagen:

- 1. Schnitt Parzelle 19 – Bebauungsbeispiel (Verkleinerung)
- 2. Baugrundgutachten Institut f. Materialprüfung Dr. Schellenberg GmbH, vom 31.01.2017



1.0 Veranlassung

Die Gemeinde Ursberg verfügt im Gemeindegebiet über keine eigenen Bauflächen mehr um der dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht werden zu können. Die Plätze im zuletzt entwickelten Baugebiet "Bergstraße" im OT Oberrohr sind alle vergeben. Nennenswerten Leerstände oder Baulücken sind im Ortsteil nicht vorhanden. Verschiedene private von der Größe her noch bebaubare Flächen im Innerortsbereich wurden in den vergangenen Jahren bereits bebaut. Derzeit stehen dem Wohnungsmarkt keine Bauflächen zur Verfügung.

Nachdem sich die Möglichkeit eröffnete die vorliegend überplanten und im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen enthaltenen Grundstücke zu erwerben, beschloss der Gemeinderat zur Deckung des örtlichen Bedarfes den Ankauf der Flächen und die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung "Fretzmäher".

Das Plangebiet liegt nördlich des Riedweges am östlichen Rand des Ortsteiles Oberrohr und umfasst im wesentlichen die Flurstücke Fl.Nr. 1014, 1015 u. 1016 der Gemarkung Oberrohr.

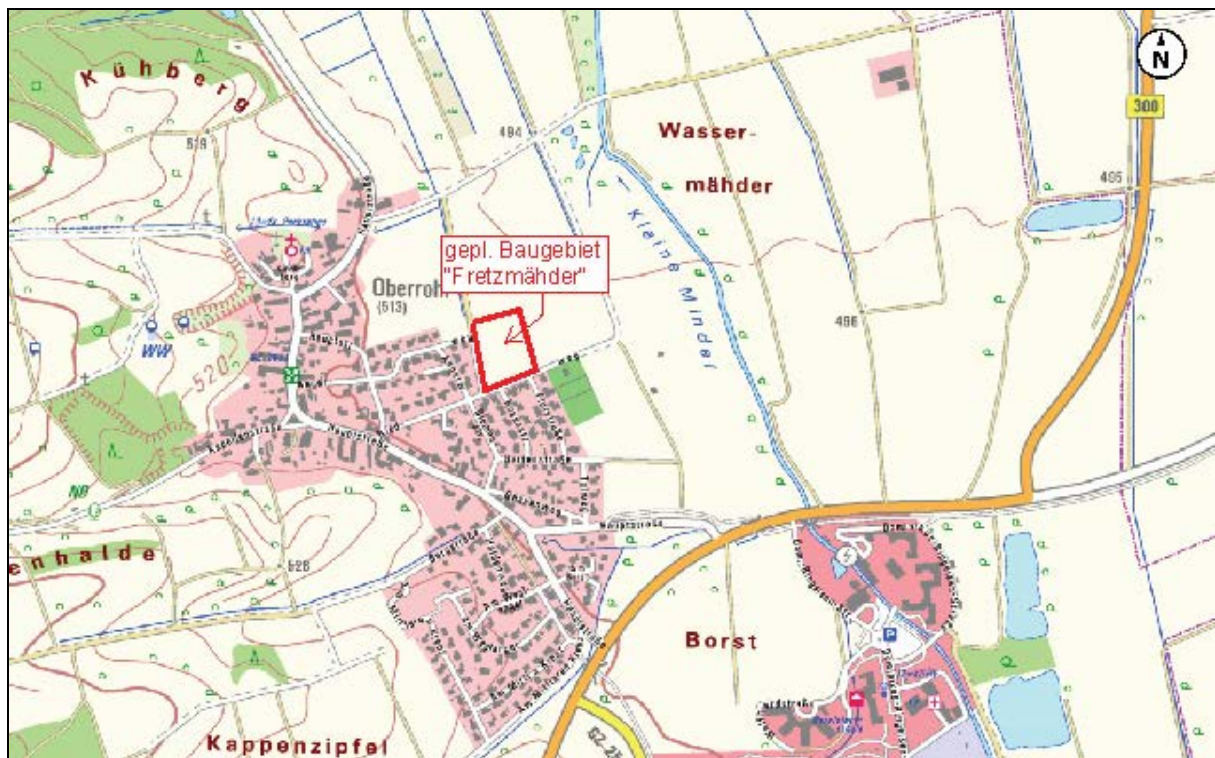


Bild 1: Übersichtskarte – Lage Baugebiet

Die Baulandausweisung soll vorzugsweise der Deckung des Eigenbedarfes für die ortsansässige Bevölkerung dienen.



In seiner Gesamtfläche umfasst der Bebauungsplan "Fretzmäher" rd. 16.092 m². Darin enthalten ist ein Anteil von rd. 1.624 m² für Verkehrsflächen und rd. 1.589 m² an Grünflächen für private Ortsrandeingrünung.

Der Anteil überbaubarer Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt damit:

$$\text{Überbaubare Grundstücksfläche} = 16.092 \text{ m}^2 - 1.624 \text{ m}^2 - 1.589 \text{ m}^2 = 12.879 \text{ m}^2$$

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich daraus für den BP eine max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von:

$$\text{Max. zulässige Grundfläche} = 12.879 \text{ m}^2 \times 0,4 = 5.151,6 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2.$$

Der max. zulässige Wert gem. § 13b BauGB wird damit deutlich unterschritten. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Es schließt unmittelbar an das im Westen angrenzende Wohngebiet "Angerweg" und die bestehende Bebauung südlich des Riedweges an. D. h. alle Kriterien für die Anwendung des § 13b BauGB sind erfüllt.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die betroffene Öffentlichkeit erhält Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, die vom Vorhaben berührten Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, 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 § 10 Abs. 4 BauGB wird ebenfalls abgesehen. § 4c BauGB kommt nicht zur Anwendung.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bebauung frei zu haltender überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

3.0 Umweltprüfung

Umweltfachliche Belange werden nach Vorprüfung der einschlägigen Kartierungen durch die Planung nicht berührt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVPG wird durch den Bebauungsplan nicht begründet oder festgesetzt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. In der Fläche sind keine kartierten Biotope oder Flächen mit Biotopcharakter vorhanden. Der Standort besitzt keine Vegetationsbestände oder Vorkommen von Tierarten, welche die in Art. 13d BayNatSchG beschriebenen Eigenschaften oder Artenzusammensetzung aufweisen.



Das Plangebiet ist nicht Bestandteil geschützter Landschaftsbereiche.

4.0 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Regionalplan (RP)

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

Die Gemeinde Ursberg liegt in der länderübergreifenden Planungsregion 15 (Donau – Iller) und ist dem allgemeinen ländlichen Teilraum zugeordnet

Die geplante Baugebietsausweisung steht als organische Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsbereiches am östlichen Ortsrand von Oberrohr im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung. Sie dient der Stärkung des schwach entwickelten ländlichen Teilraumes und wirkt dem demographischen Wandel durch Verhinderung von Abwanderung entgegen (LEP 3.1).

Die Wohnbauflächenausweisung dient vorzugsweise der Deckung des Eigenbedarfes im Gemeindegebiet. Es liegen dringende Bauanfragen vor, in denen die Bauherren möglichst bald mit dem Bau beginnen wollen. Anderweitige Potentiale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung (LEP 3.2). Die Baulandneuausweisung schließt unmittelbar an bestehende Wohngebietsflächen an und stellt eine Ortsabrundung der vorhandenen Bebauung im Osten des Ortsteiles dar (Anbindegebot). Eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden (LEP 3.3).

4.2 Regionalplan (RP)

Nach der nicht rechtsverbindlichen Raumstrukturkarte des Regionalplanes gehört der ländliche Teilraum im Bereich Ursberg zu den Gebieten deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Gemeinde Ursberg liegt an der regionalen Entwicklungsachse Illertissen – Krumbach – Augsburg.

Nach den allgemeinen Zielen des Regionalplanes (A I, 3) soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A III, 2.1.1). Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes – z. B. im Bereich der Siedlungstätigkeit – sollen stärker genutzt werden (A II, 2.1.1.3) In den überwiegend am Rande der Region liegenden strukturschwachen Räumen sollen Abwanderungen verhindert und eine Bevölkerungsdichte erhalten werden, die eine ausreichende Auslastung der notwendigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinheiten sicherstellt. Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes sollen daher mit Vorrang in den strukturschwachen Räumen erfolgen (A II, 2.2.1).



Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region 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. (B II, 1.1).

Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen (B II, 1.1.1). Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden (B II, 1.4).

Die vorliegende Planung entspricht diesen regionalplanerischen Zielsetzungen.

5.0 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

5.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Mindeltal, nördlich des Riedweges, am östlichen Rand des Ortsteiles Oberrohr. Es schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und rundet städtebaulich die Siedlungsentwicklung des Ortsteiles zum Mindeltal hin ab. Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Feuerwehrübungsplatz von Oberrohr, mit angegliedertem Bolzplatz. Auf dem Gelände des Feuerwehrübungsplatzes findet 1 x jährlich das Dorffest des Ortsteiles statt.



Bild 3: Lage des Plangebietes im Landschaftsraum



Im Norden und Osten grenzt das Baugebiet an die freie Feldflur an, im Westen wird es durch einen asphaltierten Feldweg begrenzt und die daran anschließende Wohnbebauung des Baugebietes "Angerweg". Im Süden schließt unmittelbar der Riedweg mit zugehöriger Wohnbebauung an.

5.2 Größe und Beschaffenheit

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 1,609 ha. Das Baugebiet wird über den Riedweg, der als lokale Hauterschließungsachse nach Westen bis zur Hauptstraße (Ortsdurchfahrt) führt, erschlossen. Das Plangebiet ist weitgehendst ebenflächig. Gegenüber den angrenzenden Straßen und Wegen liegt das Plangelände i. M. rd. 0,60 m tiefer. Die angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen wurden im Zuge der Erschließung gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände i. M. rd. 0,60 m bis 1,20 m angehoben. Es empfiehlt sich im vorliegenden Fall ebenso zu verfahren. Anfallender Aushub im Zuge der Erschließung und Bebauung kann breitflächig im Bestandsgelände (Gartenbereich) wieder einplaniert werden.

Zusätzlich zur allgemeinen Geländeanhebung wurde die bestehende Umgebungsbebauung auf Grund des relativ hohen Grundwasserstandes im Mindeltal (s. Baugrund) mit der Erdgeschossfußbodenhöhe i. M. noch um rd. 0,70 m – 1,00 m über das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen angehoben. Im Einzelfall sogar bis um 1,50 m.

Die reine Baufläche im Plangebiet, ohne Verkehrsflächen und festgesetzter Ortsrandeingrünung, beträgt rd. 1,288 ha. Die als private Grünfläche festgesetzte Ortsrandeingrünung umfasst rd. 0,159 ha.

Es ist die Ausweisung von insgesamt 20 Wohnbaugrundstücken geplant mit einer mittleren Größe von überwiegend ca. 625 m² bis 700 m². Am nördlichen Ortsrand ergeben sich Grundstücke mit einer Größe zwischen ca. 780 m² bis rd. 1.310 m². In diesen Flächen ist die Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 6,0 m als privates Grün enthalten.

6.0 Derzeitige Nutzung

Derzeit wird das Gelände intensiv landwirtschaftlich genutzt, vorrangig als Grünlandnutzung.

7.0 Verfügbarkeit der Flächen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme von 2 Rückbehaltsflächen im Eigentum der Gemeinde und stehen damit für eine Bebauung zur Verfügung. Mit dem Erwerb der Flächen durch die Gemeinde ist eine gezielte am Bedarf orientierte Vermarktung mit bevorzugter Berücksichtigung einheimischer Bauwerber möglich.

Beim Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde wird in den Kaufvertrag eine Bauverpflichtung aufgenommen. Damit kann eine zeitnahe Realisierung der Bebauung und die Vermeidung von Baulücken gesteuert werden.



8.0 Baugrund

Für das Plangebiet wurde eine flächendeckende Baugrunduntersuchung mittels 5 Baggerschürfen, 2 Kleinrammbohrungen und 3 Sondierungen mit der schweren Rammsonde durchgeführt. Die Bebaubarkeit ist grundsätzlich gegeben, es ist in Abhängigkeit des GW-Standes mit anspruchsvollen Gründungsverhältnissen zu rechnen. I. d. R. dürfte für die Bebauung eine Brunnen-/ Schachtgründung zielführend sein.

Unter einer i. M. ca. 0,20 m – 0,45 m dicken, meist stark organisch bis torfig ausgebildeten Oberbodenschicht wurden bis in Tiefen zwischen 1,70 m bis 2,90 m nicht tragfähige weiche Deckschichten, überwiegend aus Schwemmsanden mit teilweise organischen Beimengungen, erkundet. Unter den Deckschichten wurden tragfähige quartäre Kiese angetroffen, die für Bauwerksgründungen geeignet sind. Ein weitergehender Aufschluss der quartären Kiese in größere Tiefe war auf Grund des anstehenden Grundwassers nicht möglich, da die Schürfgrubenwände infolge des Wasserandranges einstürzten. Nach den Ergebnissen der Rammsondierung sind die Kiese mit zunehmender Tiefe dichter gelagert. Die obersten Bereiche der Kiese können teilweise noch stärker verlehmt sein.

Ab 0,80 m bis 1,50 m Tiefe waren die anstehenden Deckschichten bereits stark vernässt. Es ist von einem gespannten Grundwasserspiegel auszugehen. Mit Abtrag der Deckschichten und Erreichen der quartären Kiese wurde i. M. in ca. 2,60 m Tiefe der geschlossene Grundwasserhorizont freigelegt. Der Grundwasserspiegel stieg nach Freilegung bis auf ca. 0,90 m unter Geländeoberkante an. Bei Aushubarbeiten ist dementsprechend die Gefahr eines hydraulischen Grundbruches zu beachten. Es empfiehlt sich vor Beginn der Aushubarbeiten den aktuellen Grundwasserstand (Ruhewasserspiegel) zu erkunden. Zusammenfassend ist im Plangebiet jahreszeitabhängig mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung lag ein mittlerer GW-Stand vor.

Anhand von drei Mischproben wurden für die angetroffenen Böden erste umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. In 2 Proben wurden leicht erhöhte geogene Nickel- u. Arsengehalte festgestellt, die bei einer Einstufung als Lehm/ Schluff und Ton nach Eckpunktepapier noch als Z 0 – Material verwertet werden können. Bei einer Einstufung als Sand aus den oberflächennahen Schichten, falls diese getrennt ausgehoben werden können, ergibt sich eine Einstufung als Z 1.1 – Material. Bei einer Mischprobe aus den Torfen wurden leicht erhöhte Arsen-, Chrom-, Nickel- und Quecksilbergehalte festgestellt (noch Z 0 – Bereich) sowie erhöhte Cyanid- und Kohlenwasserstoffgehalte, die zu einer Einstufung als Z 1.1 –Material führten. Grundsätzlich kann der festgestellte relativ hohe organische Anteil in den Torfen zu Problemen bei Entsorgung in einer Grube führen. Hier wird eine Vorabstimmung mit dem Betreiber erforderlich.

In der Schlussfolgerung empfiehlt sich möglichst viel des Aushubmaterials wieder vor Ort, z. B. in den Gartenbereichen und zur Geländemodellierung, nach einem abgestimmten Konzept wiedereinzubauen.

Zur Bauausführung wird auf die dem Bebauungsplan in Anlage 2 beigefügten bautechnischen Empfehlungen des Baugrundgutachtens, in Abhängigkeit des Grundwasserstandes, bzgl. Gründung, Wasserhaltung, Gefahr des Sohlaufbruches usw.



verwiesen. Zum aktuellen Zeitpunkt der Bauausführung sollten ergänzende Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

9.0 Altlastenverdachtsflächen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Geltungsbereiches des BP keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Die derzeitige Nutzung der Flächen als intensiv landwirtschaftlich genutztes Gelände lässt auch keine altlastenrelevante Verunreinigung des Bodens erwarten.

Beim Auftreten eines Altlastenverdachtes im Zuge der Erschließungsarbeiten infolge Farbe oder Geruch des aufgeschlossenen Bodens ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienststelle Krumbach und das Landratsamt Günzburg zu verständigen.

10.0 Bau- und Bodendenkmäler

Nach den Kartierungen im Bayernatlas liegen im Plangebiet oder in noch relevanter Entfernung dazu keine Bau- oder Bodendenkmäler oder entsprechende Verdachtsflächen vor. Ebenso keine landschaftsprägenden Denkmale.

11.0 Städtebauliche Zielsetzungen

Der OT Oberrohr besitzt einen noch weitgehend intakten ländlichen Charakter. Die an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Baugebiete wurden im klassischen Einfamilienhausstil als 1 ½-geschossige Bebauung mit Satteldach ausgeführt.

Zur Wahrung des Ortsbildes und des bestehenden städtebaulichen Charakters wurde deshalb in Weiterführung dieses Bestandes die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit ländlichem Charakter geplant, in dem auch bei vorwiegender Wohnnutzung z. B. ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Pension) oder ein nicht störender kleinerer Handwerksbetrieb, der Wohnung und Betriebsstätte auf einem Grundstück vereint, gut vorstellbar ist. Denkbar wären auch kombinierte Wohn- und Büronutzungen wie Steuerberater, kleineres Planungsbüro o. ä.. Geeignete Flächenzuschnitte hierfür stehen zur Verfügung.

Heute stark nachgefragte moderne Bauformen wurden als Weiterentwicklung der üblichen ländlichen Einfamilienhausbebauung, im Sinne einer wirtschaftlichen Wohnflächenausnutzung, eingeschränkt auf den inneren Bereich des Plangebietes, zugelassen (z. B. Typ Toscana-Haus). Nicht zugelassen wurden im Stil stark abweichende Bauformen mit Flach-, Pult- oder Tonnendächer sowie z. B. auch reine Sichtbetonbauten, die nicht der allgemeinen Form der bestehenden Umgebungsbebauung entsprechen.



12.0 Geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung

12.1 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird zur Deckung des bestehenden Bedarfes gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

Es wurden insgesamt 20 Wohnbaugrundstücken geplant mit einer mittleren Größe von überwiegend ca. 625 m² bis 700 m². Am nördlichen Ortsrand wurden etwas größere Grundstücke mit Flächen zwischen ca. 780 m² bis rd. 1.310 m² vorgesehen. In diesen Flächen ist die Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 6,0 m und einem Flächenanteil von i. M. ca. 150 m² bis 180 m² bzw. beim nordöstlichen großen Eckgrundstück von rd. 430 m² als privates Grün enthalten. Die gewählten Grundstücksgrößen entsprechen den im ländlichen Raum bevorzugt nachgefragten Größen.

Im Plangebiet zugelassen sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und als Ausnahme Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Als nicht mit dem angestrebten Charakter des Gebietes, einer vorwiegend ländlich strukturierten Wohnnutzung mit kleinräumiger verkehrsberuhigter Erschließung vereinbar, wurden die weiteren möglichen Nutzungen der Nr. 3 des § 4 Abs. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht zugelassen. Ebenso nicht zugelassen wurden von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Nicht störende Gewerbebetriebe wurden ausgeschlossen, da sie im Vergleich zu Handwerksbetrieben eher einen größeren Flächenbedarf erfordern, häufig einen völlig anderen, dem Betriebszweck untergeordneten Baustil besitzen und evtl. einer größeren Kunden- oder Anlieferfrequenz unterliegen.

Gewerbliche Nutzungen sind im Entwicklungskonzept der Gemeinde zukünftig zentral im Gewerbegebiet im Norden des Ortsteiles Ursberg an der B 300 geplant.

Städtebaulich ist als abschließende Ortsrandbebauung die mehr kleinteilige Struktur einer dörflichen Bebauung erwünscht. Dementsprechend wurde in Anlehnung an den Bestand in der äußeren Bauzeile zur freien Feldflur eine 1 ½ - geschossige Bauweise (Erdgeschoss mit 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss) mit Satteldach vorgeschrieben (WA 1). In der Tiefe des Baugebietes wurden als Zugeständnis an den heute insbesondere auch aus wirtschaftlichen Gründen (Raumausnutzung) häufig nachgefragten modernen 2-geschossigen Baustil mit flachem Zelt- oder Walmdach auch diese Formen erlaubt (WA 2). Pult- oder Tonnen-/Runddächer wurden jedoch ausgeschlossen um keinen zu großen Baustilmix innerhalb der begrenzten Baugebietsfläche zu generieren.

Anlagen für Tier- oder Kleintierhaltung wurden auf Grund des hohen Konfliktpotentials für Nachbarschaftsstreitigkeiten, im Hinblick auf die angestrebte vorrangige Wohnnutzung, ausgeschlossen.



Die überbaubare Fläche ist in der Planzeichnung durch Angabe einer Baugrenze geregelt.

Mit Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,40 und einer Geschossflächenzahl von 0,80 wurde einer evtl. etwas höheren notwendigen überbauten Fläche im Grundstück Rechnung getragen, u. a. auch für die Bauweisen ohne Keller.

12.2 Höhenentwicklung

Im Baugebiet zugelassen ist eine 1 ½ bis 2-geschossige Bauweise.

Die absolute Höhenbegrenzung ergibt sich aus der zulässigen max. Rohfußbodenhöhe über EG (RFB-EG), die im Hinblick auf den hohen Grundwasserstand im Baugebiet mit +0,90 m bzw. + 0,60 m (Parzellen 16,19 u. 20) über OK-Erschließungsstraße festgesetzt wurde. Weiterhin aus der Festsetzung der max. zulässigen Traufhöhe (Wandhöhe bis OK-Dachhaut traufseitig) mit 4,25 m über OK RFB-EG im WA 1 und 6,00 m im WA 2 sowie der Vorgabe der zulässigen Dachformen und Dachneigungen bei den Hauptgebäuden. Bei Satteldächern beträgt die zulässige Dachneigung zwischen 32° und 45°, bei Zelt- und Walmdachformen zwischen 25° bis 45°.

Die Festsetzung der max. zul. Erdgeschossrohfußbodenhöhe von +0,90 m über OK Erschließungsstraße, bzw. +0,60 m in den Parzellen 16, 19 und 20, erfolgte nach erster erschließungstechnischer Vorplanung unter Berücksichtigung der relativ ungünstigen Baugrundverhältnisse, des hohen Grundwasserstandes, der notwendigen Überdeckung der künftigen Grundstücksentwässerungsanlagen und der Höhenlage der vorhandenen umgebenden Bebauung. Es sollte bei einer eventuellen Bauweise mit Keller möglich sein, Kellerfenster über dem max. Grundwasserstand anordnen zu können (s. Anl. 1, Musterskizze Bebauung).

Im Bereich der Parzellen 16, 19 und 20 erreicht die Fahrbahn nach Vorplanung der Erschließungsanlagen aus entwässerungstechnischen Gründen mit rd. 1,30 m ü. GOK ihren höchsten Punkt. Damit das Kellergeschoss nach Norden nicht zu weit aus dem Gelände herauswächst, wurde die max. zulässige RFB-EG auf +0,60 m über OK-Fahrbahn begrenzt. In den übrigen Bereichen liegt die Fahrbahn i. M. ca. + 0,75 m bis 0,90 m ü. GOK.

Mit diesen Vorgaben zur Höhenentwicklung entspricht die Höhenlage der künftigen Bebauung in etwa der vorhandenen Umgebungsbebauung. An der Ostgrenze der bestehenden Bebauung entlang der Flurstraße beträgt der Höhenunterschied zwischen aufgefüllter Gartenfläche und ursprünglichem Gelände i. m. ca. 1,00 m.

13.0 Bauliche Gestaltung

Nachdem das Gebiet aus dem Landschaftsraum der angrenzenden Feldflur in von Norden und Osten gut einsehbarer Randlage liegt und dementsprechend ortsbildprägende Wirkung besitzt, wurde in Anlehnung an den Bestand eine Bebauung mit Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt, ergänzt durch gestalterische Festsetzungen, die dem vorhandenen noch relativ intakten dörflichen Ortsbild entsprechen. Z. B. 1 ½ -



geschossige Einzelhausbebauung mit Satteldach, max. Traufhöhe 4,25 m, im WA 1 entlang der äußeren Bauzeile im Norden und Osten und als Zugeständnis an heute übliche moderne Bauformen und zur wirtschaftlichen Ausnutzung von Wohnraum die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser im Inneren des Gebietes (WA 2) mit Satteldach sowie Zelt- und Walmdach, bei einer max. Traufhöhe von 6,0 m über OK-RFB EG. Die Dacheindeckung ist mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rötlicher bis rotbrauner bzw. grauer bis grauschwarzer Farbe vorzunehmen. Die Firstrichtung in der äußeren nördlichen und östlichen Bauzeile wurde für ein einheitliches Ortsbild und optimaler Nutzung von Sonnenenergie über Dachsolaranlagen in Ost-West-Richtung festgelegt. Im Inneren des Baugebietes wurde auf eine verbindliche Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.



Bild 4: bestehender Ortsrand, Ansicht von Norden

Städtebauliche Zielsetzung bei den gestalterischen Festsetzungen war eine starke Anlehnung an das bestehende dörfliche Ortsbild, durch entsprechende Vorgaben zu Dachform und Firstrichtung bei den Hauptgebäuden sowie etwas enger gefasster Gestaltungsvorschriften. Gleichzeitig wurde aber auch der in der Gestaltungssatzung der Gemeinde bestehende Handlungsspielraum beachtet. Eine bungalowwähnliche Bebauung mit Flachdach sollte vermieden werden.

Die Gestaltung für Garagen und Nebengebäude wurde unter Berücksichtigung der im Bestand bereits vorhandenen gemischten Formen weitgehendst offen gehalten. Möglich sind 1-geschossige Anbauten und Nebengebäude, z. B. bei Bau ohne Keller, für Haustechnik, Abstellraum u. ä., bis max. 50 m² Grundfläche, mit Satteldach, Pultdach oder auch Flachdach. Dasselbe gilt auch für Garagen.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wurde eine dichte 6,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt, die Bestandteil der Privatgrundstücke wird. Die Errichtung von Stützmauern



entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze sowie auch entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist nicht erlaubt. Höhenunterschiede zum Bestandsgelände der angrenzenden freien Feldflur innerhalb der 6,0 m breiten privaten Ortsrandeingrünung sind nach außen durch flache Böschungsbildung mit einer max. Neigung von 1 : 2,5 auszugleichen.

14.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung

14.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über den von der Hauptstraße kommenden Riedweg, als bestehende lokale Haupterschließungsachse und eine neu zu errichtende U-förmige Anliegerstraße erschlossen.

Die neu herzustellende Erschließungsstraße besitzt eine Länge von rd. 271 m und wird als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite einschließlich Randeinfassungen von 5,65 m ausgebildet.

In der nordwestlichen Plangebietsecke wird über einen 3,0 m breiten Fußweg eine kurze Anbindung zum Wegenetz der freien Feldflur hergestellt. Die Weganbindung dient zugleich als Leitungstrasse für die Oberflächenentwässerung.

14.2 Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Erschließung des Baugebietes mit Kanal, Wasser, Strom, Fernmeldeeinrichtungen und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist über den Riedweg vom bestehenden Ortsnetz aus vorgesehen. Die Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig bzgl. des künftigen Netzausbaues zu beteiligen.

Entwässerung

Entlang dem Südrand des Baugebietes, innerhalb des Riedweges, verlaufen im Trennsystem ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal der Gemeinde. Dementsprechend wurde für das Baugebiet ebenfalls von einer Entwässerung im Trennsystem ausgegangen.

Nach den vorliegenden hydraulischen Berechnungen zum Kanalnetz ist der vorhandene Regenwasserkanal im Riedweg bereits voll ausgelastet. Eine Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser ist nach den vorliegenden Ergebnissen der Baugrunderkundung auf Grund der Baugrundbeschaffenheit und des sehr hoch anstehenden Grundwasserspiegels nicht möglich. Der notwendige Grundwasserabstand, bzw. eine ausreichende Vorreinigung durch Versickerung über die oberste belebte Bodenzone, kann mit vertretbarem Aufwand nicht mehr erreicht werden.

Alternativ bietet sich die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers in den nordwestlich des Baugebietes vorhandenen Graben Fl. Nr. 802 an, soweit höhentechisch



möglich. Das infolge der Einleitung erforderliche zusätzliche Grabenvolumen soll nach Möglichkeit durch eine ökologische Grabenumgestaltung hergestellt werden. Für die Einleitung von Oberflächenwasser in den Flurgraben wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Der Schmutzwasseranschluss des Baugebietes kann an den vorhandenen Kanal im Riedweg erfolgen, der in ausreichender Tiefe vorliegt.

Bei der Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung ist darauf zu achten, dass der Anschluss über der Rückstauenebene des Kanales erfolgt. Solange keine anderweitige Festlegung vorliegt, gilt als Rückstauenebene die Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße. **In die Hausanschlussleitung sind durch die Grundstückseigentümer, zum Schutz vor außergewöhnlichen Ereignissen, qualifizierte Rückstauklappen einzubauen.**

Wasserversorgung, Brandschutz

Die Wasserversorgung und Sicherung des Löschwasserbedarfes (Grundsicherung) wird über den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt.

Stromversorgung, Straßenbeleuchtung

Regional zuständiger Stromversorger sind die Lechwerke Augsburg (LEW).

Maste der Straßenbeleuchtung sollen möglichst hinter der Randeinfassung der Straße um 0,30 m zurückgesetzt im Privatgrund errichtet werden, um das Lichtprofil bzw. den Straßenquerschnitt nicht einzuengen. Notwendige Schaltkästen für die Stromversorgung sind ebenfalls auf Privatgrund mindestens 0,30 m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt herzustellen, eine gesonderte Flächenausweisung hierfür erfolgt nicht.

Die Auswahl der Straßenbeleuchtung soll im Hinblick auf die angrenzende freie Feldflur und die Bedeutung des Mindeltales für den Vogelschutz unter Berücksichtigung tierökologischer Aspekte erfolgen (z. B. Wahl insektenfreundlicher Leuchtmittel).

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen erfolgt durch die Deutsche Telekom. Die notwendigen Verbindungs-/Anschlussleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Schaltkästen sind wie bei der Stromversorgung ebenfalls auf Privatgrund, mindestens 0,30 m vom Fahrbahnrand zurückgesetzt, herzustellen. Eine gesonderte Flächenausweisung hierfür erfolgt nicht.

Gasversorgung

Zuständiger Gasversorger ist Schwaben Netz. Derzeit besteht im OT Oberrohr keine Gasversorgung.



14.3 Sonstige Leitungen und Anlagen

Bezüglich sonstiger Leitungen und Anlagen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

15.0 Grünordnung

Das Plangebiet liegt nahezu ebenflächig am westlichen Rand des Mindeltals im Naturraum der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046) – Teilraum Mindeltal. In der Feingliederung im landschaftlichen Übergangsbereich von der Talsohle zu den westlichen Leitenhängen des mittleren Mindeltales.

Es grenzt im Westen an ein bestehendes Siedlungsgebiet mit gut entwickelten Grünstrukturen zum Ortsrand an: Eine Baumreihe aus Winterlinden bildet den bisherigen Ortsrand und wird künftig als gliederndes Grünelement im Siedlungsgebiet dienen. Eine öffentliche Fläche mit Spielplatznutzung am Ortsrand, nordwestlich des neuen Gebietes, weist raumbildende Grünstrukturen auf.

Im Umgriff zur freien offenen Tallage, schließen landwirtschaftliche Flächen nach Norden und nach Osten an. Südlich schließt ein Gebiet mit Wohnnutzung und Wohngärten ohne wirksame Ortsrandeingrünung an.

Zur Einbindung der Baukörper und Freiflächen wird eine wirksame Eingrünung zum offenen Naturraum und Talraum von Nordwesten bis Süden notwendig. Es werden neben Bäumen der II. Wuchsklasse auch Strauchhecken vorgesehen, um einen funktionierenden Sichtschutz mit Wirkung in den Landschaftsraum zu erreichen.

Im großräumigen Landschafts- und Siedlungsbild schließen nach Westen die mit Hecken, Streuobstflächen und kleinen Waldflächen gegliederten Hangflächen des Kühberges an. Im Osten werden raumbildende Kulissen durch die großkronigen Baum- und Weidenbestände an der Kleinen Mindel gebildet.

Die grünordnerischen Regelungen dienen vor allem der optischen Einbindung in einer maßstabsgerechten Relation zu den Baukörpern der Wohnhäuser in die freie Landschaft und einer guten Anbindung an die vorhandenen Grünstrukturen im Westen.

Kartierte Biotopflächen oder Flächen mit Biotopcharakter sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

16.0 Immissionsschutz

Südöstlich des Plangebietes liegt ein Feuerwehrübungsplatz mit angeschlossenem Bolzplatz. Die Platzfläche wird zugleich als Festplatz für den OT Oberrohr verwendet (z. B. für das jährliche Dorffest der Feuerwehr und evtl. auch Jubiläumsfeiern). Die Nutzung als Festplatz ist nach Vorgabe der Gemeinde auf max. 5 Tage pro Jahr begrenzt. Entlang dem Westrand des Feuerwehrübungsplatzes mit Fest- und Bolzplatz wurde gegenüber dem



Wohngebiet an der Flurstraße eine Lärmschutzwand errichtet (s. Darstellung in der Planzeichnung). Zur Beurteilung des nächstgelegenen ungünstigsten Immissionsortes im geplanten Baugebiet wurde für eine erste überschlägige Betrachtung von freier Schallausbreitung ausgegangen, da die gegenüber der Bebauung an der Flurstraße errichtete Lärmschutzwand am Ostrand des BP "Fretzmähder" nicht mehr zur Wirkung kommt.

Für den Feuerwehrübungsplatz und den Bolzplatz wurde der Bebauungsplan "Feuerwehrübungsplatz Oberrohr" vom 15.09.2008 mit 1. Änderung vom 19.01.2009 erstellt. Für den Bebauungsplan 1. Änderung wurde durch das Büro ACCON GmbH, Ingenieurbüro für Schall- u. Schwingungstechnik, Bergiusstraße 15, 86199 Augsburg, das schalltechnische Gutachten, Untersuchungsbericht ACB-1108-3954/10, vom 06.11.2008 erstellt. Auf das Gutachten wird verwiesen, es kann im Rathaus der Gemeinde Ursberg eingesehen werden.

Für eine vergleichende Auswertung der Ergebnisse des Gutachtens, bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan "Fretzmähder", kann unter dem Gesichtspunkt der freien Schallausbreitung der im Gutachten untersuchte Immissionsort "FNP W" im Süden des BP "Feuerwehrübungsplatz" herangezogen werden. Die Auswertung der Berechnungen für diesen Immissionsort, können auf den vorliegenden Bebauungsplan "Fretzmähder" übertragen werden und führen zu folgender Bewertung:

1. Emissionen Feuerwehrübungsplatz:

Die Entfernung Feuerwehrübungsplatz (Stellplätze nicht berücksichtigt) zur südöstlichen Ecke des Baugebietes Fretzmähder (Parzelle 4, Geltungsbereichsgrenze, freie Sichtverbindung) beträgt ca. 30 m, bis zur festgesetzten Baugrenze ca. 40 m.

Die Nutzung des Feuerwehrübungsplatzes erfolgt ausschließlich tags. Der Immissionsrichtwert beträgt hierfür 55 dB(A), für einzelne Geräuschspitzen 85 dB(A).

Der Immissionsrichtwert für den vergleichbaren Emissionsort FNP "W", ca. 68 m südlich des Feuerwehrübungsplatzes, wird mit einem Beurteilungspegel von 42,6 dB(A) gemäß Gutachten um mehr als 12 dB(A) unterschritten (Gutachten S. 16). Diese Unterschreitung ist so groß, dass bei einer Reduzierung des Abstandes auf knapp unter die Hälfte des Maßes zum FNP "W", bis zur nächstliegenden möglichen baulichen Nutzung im neu geplanten Baugebiet "Fretzmähder", eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Ebenso kann lt. Gutachten davon ausgegangen werden, dass bei einem Abstand von 20 m zwischen Schallquelle und Immissionsort der Immissionsrichtwert von 85 dB(A) für einzelne Geräuschspitzen eingehalten wird.

2. Bolzplatz:

Die Nutzung des Bolzplatzes erfolgt ausschließlich tags. Die hierfür geltenden Immissionsrichtwerte betragen 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und 50 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten. Für einzelne Geräuschspitzen 85 dB(A) bzw. 80 dB(A).

Legt man die kürzeste Sichtverbindung, außerhalb der bestehenden Lärmschutzwand, zwischen nördlichem Rand Bolzplatz und Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes zugrunde, beträgt die Entfernung rd. 78 m.



Der Beurteilungswert für den Immissionsort FNP "W" in rd. 39,0 m Entfernung zum südlichen Rand des Bolzplatzes beträgt 49,3 dB(A) und liegt damit unter den Immissionsrichtwerten außerhalb und auch innerhalb der Ruhezeiten. Ebenso werden die Immissionsrichtwerte für einzelne Geräuschspitzen deutlich eingehalten.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass im wesentlich weiter entfernten neu geplanten Wohngebiet "Fretzmähler" die Immissionsrichtwerte ebenfalls eingehalten werden.

3. Festplatz:

Die Nutzung des Feuerwehrübungsplatzes als Festplatz erfolgt an weniger als 18 Kalendertagen im Jahr und kann damit als seltenes Ereignis eingestuft werden. Der Immissionsrichtwert beträgt hierfür 65 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeit (hier: abends 20.00 bis 22.00 Uhr) bzw. 55 dB(A) nachts (in der lautesten Nachtstunde), für einzelne Geräuschspitzen 85 dB(A) tags bzw. 65 dB(A) nachts.

Relevante Geräuschquellen sind der Festzeltbetrieb, der eher im nördlichen Bereich des Geländes stattfindet und im südlichen Bereich der Besucherparkplatz, der im BP Feuerwehrübungsplatz nachts, an dem vergleichend betrachteten Immissionsort FNP "W", die Hauptgeräuschquelle darstellt.

Der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse kann laut Gutachten für den Vergleichsimmissionsort FNP "W" tags und nachts eingehalten werden.

Gegenüber dem neu geplanten Baugebiet "Fretzmähler" liegt der Festzeltstandort (Mittelpunkt) wohl ca. 15 m näher am nächstmöglichen Immissionsort (Parzelle 4) als der zum Vergleich herangezogene Immissionsort FNP "W" aus dem Gutachten. Dafür ist der Standort jedoch durch das neu gebaute Gerätehaus teilweise abgeschirmt. Positiv zu bewerten ist, dass die Besucherparkplätze für den Festzeltbetrieb gegenüber dem BG Fretzmähler rd. 3-mal soweit entfernt sind als zum Vergleichsimmissionsort FNP "W" im Gutachten. D. h. die Immissionsbelastungen aus dem Besucherverkehr, insbesondere nachts, sind deutlich geringer.

Insgesamt kann damit davon ausgegangen werden, dass im geplanten Neubaugebiet "Fretzmähler" bei Festbetrieb die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse tags und nachts eingehalten werden.

Im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden können Lärmbelästigungen z. B. durch das Schreien einzelner Besucher auf dem Nachhauseweg entlang dem Riedweg. Hierbei ist mit Schalleistungspegeln von 100 dB(A) bis 108 dB(A) (*normal schreien* und *laut schreien*) zu rechnen. Bei freier Schallausbreitung wäre zur Einhaltung der Werte ein rechnerischer Abstand von bis zu 56 m zwischen Schallquelle und Immissionsort erforderlich, was im angebauten Innerortsbereich generell nicht zu erreichen ist.

Zusammenfassend wird damit eine weitergehende schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten.



17.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Oberrohr:

Gesamtfläche: Fl.Nr. 1014 und 1015

Teilfläche: Fl. Nr. 1016

18.0 Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

18.1 Planungsstatistik

♦ Geltungsbereich BP = Bruttobaufläche	1,609	ha		100,0%
♦ Nettobaufläche (= Gesamtfläche aller bebaubaren Grundstücke, ohne Verkehrsflächen, aber inkl. private Eingrünung)	1,447	ha	=	89,9 %
♦ Anteil Verkehrsfläche	0,162	ha	=	10,1 %
Summe	1,609	ha	=	100 %
♦ Anteil private Ortsrand-/ Grundstückseingrünung	0,159	ha		9,9 %

18.2 Träger öffentlicher Belange:

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Günzburg mit Sachgebieten
2. Regierung von Schwaben
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
4. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. Bodendenkmale
6. Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
7. Staatliches Bauamt Krumbach
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
9. Regionalverband Donau-Iller



10. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Günzburg
11. Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
12. Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
13. Kreisheimatpfleger, H. Stephan Uano
14. Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg
15. Deutsche Telekom AG
16. Schwaben Netz (Gasversorgung)
17. Stadt Thannhausen (Nachbargemeinde)
18. Stadt Krumbach (Nachbargemeinde)
19. Markt Neuburg a. d. Kammel (Nachbargemeinde)

- - -