

Gemeinde Ursberg

Landkreis Günzburg
Regierungsbezirk Schwaben



Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Waldblick II" OT Premach

Teil C - Begründung

Verfasser:

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen



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

Vorentwurf vom 17.05.2021

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 Klimaschutz**
- 16.0 Grünordnung**
- 16.0 Immissionsschutz**
- 17.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
- 18.0 Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Anlagen:

- 1. Umweltbericht vom 17.05.2021, Dipl. Ing (FH) Landespflege, Hans Marz



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 in den zuletzt entwickelten Baugebieten "Fretzmähler" im OT Oberrohr und "Mindelzell Süd" im OT Mindelzell sind vergeben. Leerstände oder baulich nutzbare Baulücken im unbeplanten Innenbereich sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar, auch keine Möglichkeiten zur Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Derzeit stehen dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Ursberg keine öffentlichen Bauflächen zur Verfügung.

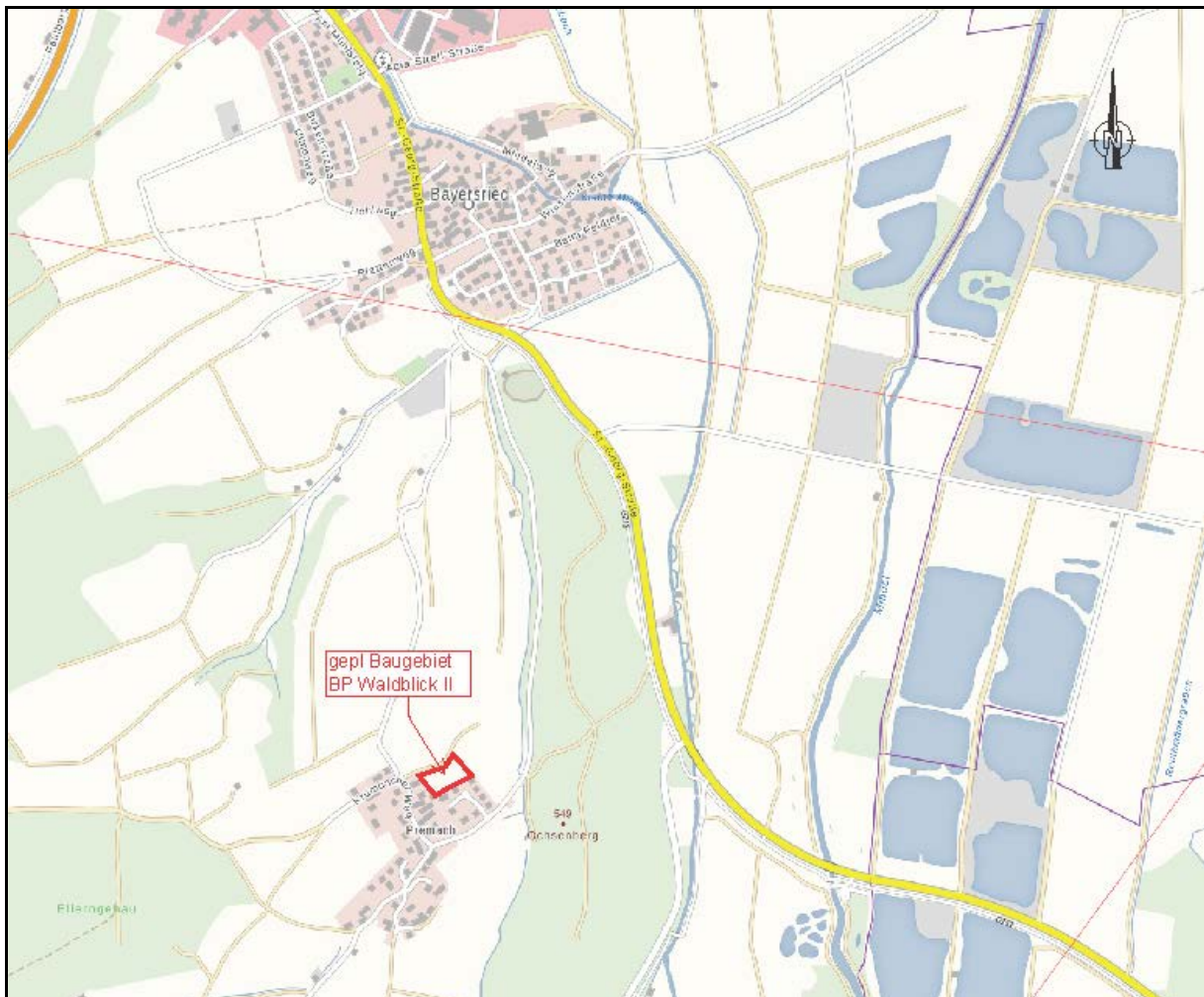


Bild 1: Übersichtskarte – Lage Baugebiet (Quelle: Bayernatlas)



Die vorliegende Baulandausweisung dient der Deckung des Eigenbedarfes für die Bewohner des Ortsteiles Premach und ggfls., bei Verbleib eines Restangebotes, zur Deckung des Bedarfes sonstiger ortsansässiger Bauwerber der Gde. Ursberg.

Der OT Premach besitzt einen noch relativ unverfälschten stark dörflich geprägten Charakter. Im Rahmen der Eigenentwicklung besteht seitens im Ortsteil ansässiger junger Familien eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen.

Die letzte Bauflächenausweisung im OT Premach erfolgte 1992 mit dem direkt südlich an das Plangebiet anschließenden Baugebiet "Premach" und der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung in 2013, für 4 Bauplätze am nordwestlichen Ortsrand.

Mit der Ausweisung des Baugebietes kann der bestehenden Nachfrage entsprochen werden und wird durch den Verbleib junger Familien im Ortsteil die vorhandene Struktur gestärkt.

Die Bauflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, die damit eine gezielte Grundstücksvergabe vornehmen kann. Nach Abschluss des Grunderwerbes beschloss die Gemeinde zur Deckung des örtlichen Bauflächenbedarfes die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung "Waldblick II".

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Premach und schließt in direkter Verlängerung an das bestehende Baugebiet "Premach" an.

2.0 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Baugebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet ausgewiesen.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 18.01.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.02.2021 bekanntgemacht.

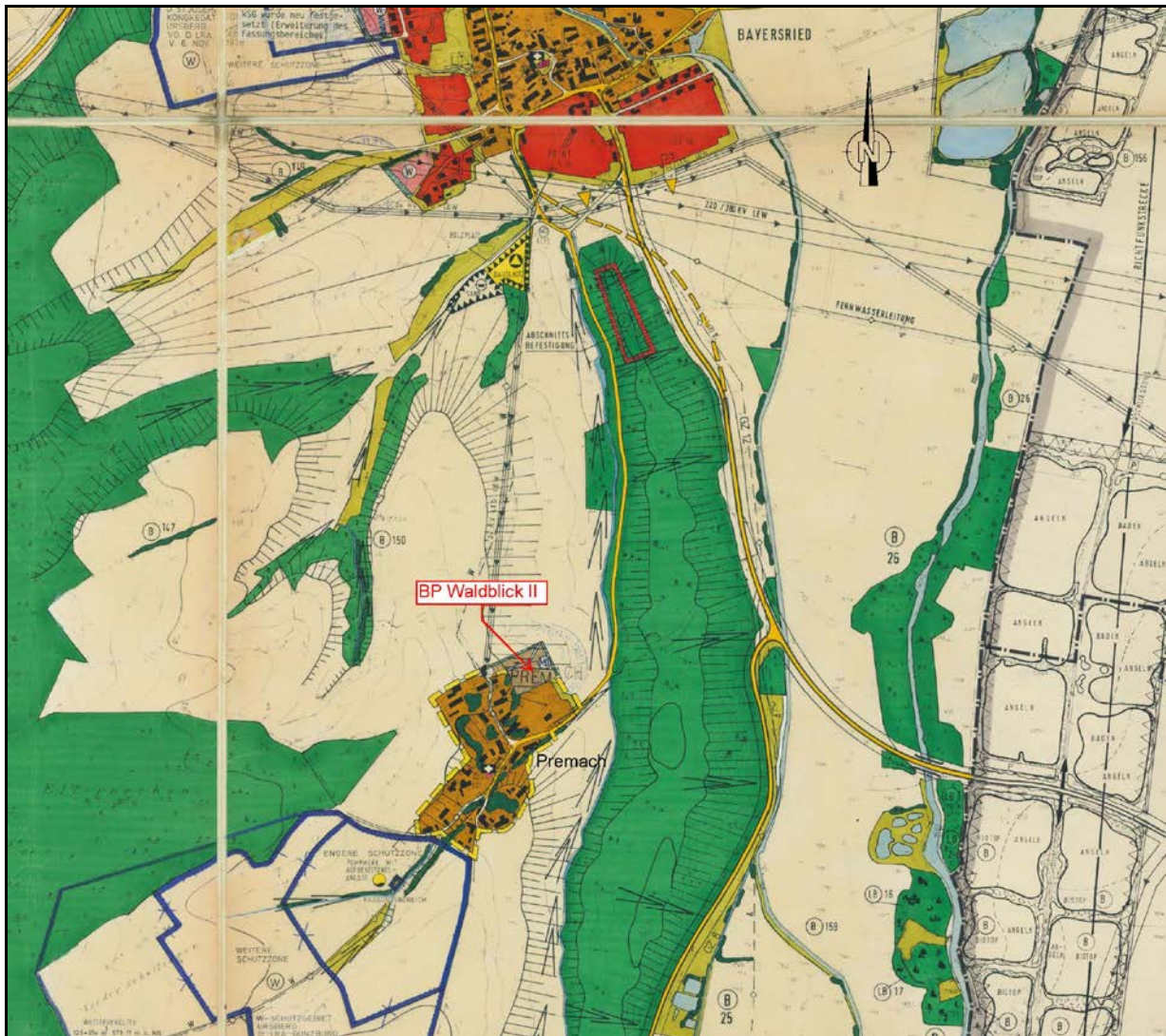


Bild 2: FNP-Auszug Gde. Ursberg mit Kennzeichnung BP Waldblick II (Quelle: Bayernatlas)

3.0 Umweltprüfung

Umweltfachliche Belange werden nach Prüfung der einschlägigen Kartierungen durch die Planung nicht berührt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher als Grünland 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 Biotop- 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 nördlichen Ortsrand von Premach 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 Bauflächenausweisung dient der Deckung des Eigenbedarfes vorzugsweise im Ortsteil Premach und in zweiter Linie im Gemeindegebiet. Es liegen dringende Anfragen nach Baugrundstücken vor, in denen die Bauherren möglichst bald mit dem Bau beginnen wollen. Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurde geprüft. Es stehen keine Potentiale der Innenentwicklung wie Nutzung leerstehender, ungenutzter oder untergenutzter Gebäude, Baulücken, Brachen oder unbebauter Flächen mit Baurecht sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zur Verfügung (LEP 3.2).

Die Baulandneuausweisung schließt unmittelbar an bestehende Dorfgebietsflächen an und stellt eine Abrundung der vorhandenen Bebauung im Norden des Ortsteiles dar (Anbindegebot). Eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt nicht (LEP 3.3).

4.2 Regionalplan (RP)

Regionalplanerisch ist die Gemeinde Ursberg als Kleinzentrum eingestuft. 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 umfasst die Fl. Nr. 26/3, Gemarkung Premach und liegt an der westlichen Hangleite zu dem ins Mindeltal führenden Ochsengraben, am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Premach. Es schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und rundet städtebaulich die Siedlungsentwicklung des Ortsteiles nach Norden hin ab.

Im Norden und Osten des Baugebietes befindet sich freie Feldflur. Im Westen und Süden grenzen die Dorfgebietsflächen der bestehenden Bebauung an.

An die südwestliche Ecke des Plangebietes grenzt auf Fl. Nr. 27 eine landwirtschaftliche Hofstelle an, die im Nebenerwerb bewirtschaftet wird. Derzeit erfolgt in dem Betrieb keine Tierhaltung. Ein weiterer im Nebenerwerb betriebener landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich rd. 50 m westlich des Plangebietes (Abstand Grenze – Grenze). Dort erfolgt derzeit in eher kleinem Umfang Schaf-, Ziegen- und Pferdehaltung.

Nähere Angaben zur Zahl der genehmigten Tierplätze liegen für beide Betriebe nicht vor. Von den Betrieben können im ortsüblichen Umfang für ein Dorfgebiet Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen, die zu dulden sind.

Weiterhin liegt rd. 85 m südwestlich ein Dorfgasthaus mit Biergarten, das u. a. auch ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Der Biergarten ist gegenüber dem geplanten Baugebiet durch das Wirtschaftsgebäude mit angebauter Scheune abgegrenzt.

Das Gebiet wird über die vorhandene Anliegerstraße "Waldblick" erschlossen. Es liegt rd. 120 m westlich der zum Ortsteil Bayerried führenden Gemeindeverbindungsstraße



Bayersried - Premach. Die Entfernung von Ortsmitte Premach – Ortsmitte Ursberg/Bayersried (Rathaus, Einkaufsmöglichkeit für Grundnahrungsmittel) beträgt rd. 1,9 km.



Bild 3: Lage des Plangebietes im Landschaftsraum (Quelle: Bayernatlas)

5.2 Größe und Beschaffenheit

Das Plangebiet umfasst rd. 0,611 ha. Es liegt in einer nach Nordosten geneigten Hanglage mit einem mittleren Gefälle von ca. 6 % - 9 %. Derzeit wird das Gelände als Grünland bewirtschaftet. Nach der geologischen Karte und den örtlichen Erfahrungen ist unter der Oberbodenschicht eine sandig/lehmgige Bodenstruktur zu erwarten. Für das Plangebiet wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ein Bodengutachten erstellt.

Der Ortsteil Premach besitzt eine noch weitgehendst intakte dörfliche Struktur mit gemischter Nutzung entsprechend dem Charakter eines Dorfgebietes mit Wohnen (Einfamilienhäuser) und landwirtschaftlichen Betriebsstellen. Derzeit verfügt Premach über rd. 100 Einwohner.

Die reine Baufläche im Plangebiet, ohne Verkehrsflächen und festgesetzter Ortsrandeingrünung, beträgt rd. 0,463 ha. Die als private Grünfläche festgesetzte Ortsrandeingrünung umfasst rd. 0,081 ha, der Anteil der Verkehrsfläche beträgt rd. 0,067 ha.

Die mit 7 Bauplätzen geplante Baugebietsausweisung stellt eine moderate, der Größe des Ortsteiles angemessene und bedarfsgerechte Ortsentwicklung dar.



6.0 Derzeitige Nutzung

Derzeit wird das Gelände als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

7.0 Verfügbarkeit der Flächen

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde und stehen 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 erfolgt derzeit eine flächendeckende Baugrunduntersuchung anhand von 3 Baggerschürfen und 3 mittelschweren Rammsondierungen. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden in die Entwurfsfassung des BP eingearbeitet.

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 Premach besitzt einen noch weitgehend intakten ländlichen Charakter mit dörflichen Strukturen. Die an das Plangebiet im Süden angrenzenden bestehende neuere Bebauung



wurde im klassischen Einfamilienhausstil als 1 ½-geschossige Bebauung mit Satteldach ausgeführt.

Zur Wahrung des Ortsbildes und des bestehenden dörflichen Charakters, wurde in Weiterführung des Bestandes und unter Berücksichtigung der im Ortsteil noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe, entsprechend der Vorgabe im Flächennutzungsplan, die Entwicklung des Baugebietes als Dorfgebiet geplant.

Ziel ist die Verträglichkeit zwischen den schutzbedürftigen Nutzungen der Landwirtschaft und der aus dem Ortsteil kommenden Forderung nach Schaffung von Wohnraum herzustellen.

Das bestehende dörfliche Ortsbild, das neben landwirtschaftlichen Anwesen durch eine klassische 1 ½-stöckige Einfamilienhausbebauung mit Satteldach geprägt wird, soll erhalten bleiben. Dementsprechend wurden die Festsetzungen für die bauliche Gestaltung relativ eng gefasst und eine dem klassischen Einfamilienhausstil entsprechende Bauweise mit Satteldach und begrenzter Höhenentwicklung festgesetzt. Damit ergibt sich insbesondere aus der Sicht von Norden her eine harmonische Fortführung des Ortsbildes und wird der leicht exponierten Stellung des Plangebietes in der nach Nordosten fallenden Hanglage Rechnung getragen.

Häufig nachgefragte, vom dörflichen Erscheinungsbild stark abweichende Bauformen, wie sogenannte "Toscana-Häuser", mit Zelt- und Walmdachformen, sowie Flach-, Pult- oder Tonnendächer, wurden zur Wahrung des Ortsbildes nicht zugelassen.

12.0 Geplante bauliche Nutzung, Höhenentwicklung

12.1 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird zur Deckung des bestehenden Bedarfes nach Wohnraum und unter Berücksichtigung des gewachsenen Bestandes sowie der Vorgaben im Flächennutzungsplan, gemäß § 5 BauNVO als "Dorfgebiet" ausgewiesen.

Die geplante Bauflächenausweisung umfasst insgesamt 7 Wohnbaugrundstücken unterschiedlicher Größe, mit einer Fläche zwischen knapp 700 m² bis 970 m². In diesen Flächen ist die Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 4,0 m im Norden und 5,0 m im Osten als privates Grün enthalten.

Die gewählten Grundstücksgrößen entsprechen den im ländlichen Raum bevorzugt nachgefragten Größen. Sie bieten ausreichend Raum für eine familiengerechte Bebauung einschließlich der Anlage eines Nutzgartens oder einer kleine Obstbaumwiese, wie es dem dörflichen Charakter entspricht.

Als Nutzungen zugelassen wurden gem. § 5 Abs. 2 BauNVO dem Gebietscharakter entsprechend die Nr. 1 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden), Nr. 2 (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenstellen), Nr. 3



(Sonstige Wohngebäude) und Nr. 6 (sonstige Gewerbebetriebe). Die übrigen möglichen Nutzungen des § 5 Abs. 2 BauGB sowie die Ausnahmen des Abs. 3 wurden nicht zugelassen, da sie nicht dem Bedarf des Gebietes entsprechen, der insbesondere auf die Schaffung von Wohnraum innerhalb eines dörflich strukturierten Umfeldes ausgelegt ist.

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

Garagen sind innerhalb der Baugrenze anzulegen, sonstige Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Gerätehütte für Gartenwerkzeuge u. dgl.) sind auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, jedoch nicht innerhalb der nördlichen und östlichen Ortsrandeingrünung. Zur Straßenbegrenzungslinie ist mit außerhalb der Baugrenze zugelassenen Nebengebäuden ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

12.2 Höhenentwicklung

Entsprechend der im Bestand angrenzenden vorhandenen Einfamilienhausbebauung wurde die im Baugebiet max. zulässige baulich Höhenentwicklung durch Festsetzung einer max. Traufhöhe von 4,25 m und einer max. Firsthöhe von 8,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper bzgl. der Lage im Gelände und damit das Unter-/Kellergeschoss in der talseitigen Ansicht nicht zu weit aus dem Gelände herauswächst, wurde die Höhenlage der Erdgeschossrohfußbodenhöhe auf max. 0,50 m über Oberkante Gelände festgesetzt, gemessen jeweils in der Mitte der bergseitigen Außenwand des Hauptbaukörpers.

Mit diesen Vorgaben zur Höhenentwicklung entspricht die Höhenlage der künftigen Bebauung in etwa der vorhandenen Umgebungsbebauung.

13.0 Bauliche Gestaltung

Um dem dörflichen Charakter gerecht zu werden wurde eine offene Bauweise mit Einzelhäusern als Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 erlaubt hierbei trotzdem eine hohe Flächenausnutzung zur Schaffung max. Wohnraumes.

Städtebaulich ist als abschließende Ortsrandbebauung die vorrangig kleinteilige Struktur einer dörflichen Bebauung erwünscht, ergänzt durch einen dichten Grüngürtel nach Norden und Osten.

Die Dacheindeckung ist mit Ziegel- oder Betondachsteinen in rötlicher bis rotbrauner bzw. grauer bis grauschwarzer Farbe vorzunehmen. Die Firstrichtung in der äußeren östlichen Bauzeile wurde entsprechend dem südlich anschließenden Bestand, für ein einheitliches Ortsbild und optimale Nutzung von Sonnenenergie über Dachsolaranlagen, in Ost-West-Richtung festgelegt. Die zulässige Dachneigung bei Hauptgebäuden beträgt 32° bis 45°.



Westlich der Haupteerschließungsachse wurde auf eine verbindliche Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.

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 (22° bis 45°), Pultdach (max. zul. Dachneigung bis 25°) oder auch Flachdach. Dasselbe gilt für Garagen.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wurde eine dichte 4,0 m (Nordrand) bis 5,0 m (Ostrand) 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 sind innerhalb der 4,0 m breiten bis 5,0 m breiten privaten Ortsrandeingrünung durch flache Böschungsbildung auszugleichen.

Fassade

Auf eine in das Landschaftsbild und Umgebungsbebauung integrierte Fassadengestaltung ist zu achten. Fassadengestaltungen in auffallend stark gemusterten oder grellen leuchtfarbenen Farbtönen sowie dauerhaft reflektierenden Materialien sind nicht zugelassen. Ebenso keine reinen Betonfassaden oder Fassadenverkleidungen aus Kunststoffelementen oder Metall.

14.0 Erschließung, Versorgung, Entsorgung

14.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die Verlängerung der von der Gemeindeverbindungsstraße Bayersried – Premach kommenden Anliegerstraße "Waldblick" und eine davon nach Westen abzweigenden kurzen Erschließungsstichstraße erschlossen. Die Verlängerung der Straße Waldblick erhält entsprechend dem Bestand eine Breite von 4,50 m zzgl. 1,50 m Gehweg im Westen sowie am Ausbauende eine Wendeanlage mit 12,0 m Durchmesser. Die Ausbaulänge beträgt rd. 40 m. Für größere Fahrzeuge besteht die Möglichkeit für das Wenden mit Zurücksetzen im Abzweig der nach Westen führenden Erschließungsstichstraße.

Als kurzen Zugang aus dem Baugebiet zur freien Feldflur und als Leitungstrasse für Strom und Wasser führt am nördlichen Ende der Wendeanlage ein 3,0 m breiter Fußweg bis zu dem entlang dem Nordrand des Baugebietes verlaufenden vorhandenen Feldweg.

Die nach Westen abzweigende Stichstraße erhält eine Breite von 4,75 m, ohne Gehweg. Am Bauende erhält die Stichstraße einen Wendehammer, geeignet für das Wenden eines 2-achsigen Müllfahrzeuges mit zurücksetzen. Die Länge der Stichstraße beträgt rd. 40 m.



14.2 Ver- und Entsorgung

Allgemein

Die Erschließung des Baugebietes mit Kanal, Wasser, Strom, Fernmeldeeinrichtungen und sonstigen Ver- und Entsorgungsanlagen ist vom bestehenden Ortsnetz aus längs der Straße Waldblick vorgesehen. Durch das Plangebiet verlaufen innerhalb der geplanten Verlängerung der Erschließungsstraße Waldblick bis zum nördlich angrenzenden Feldweg bereits Leitung der Stromversorgung und Straßenbeleuchtung (LVN), Fernmeldeleitungen von LEWTeINet sowie die Wasserversorgungsleitung. Die Versorgungsträger sind im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig bzgl. des künftigen Netzausbaues zu beteiligen.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem über die in der Straße Waldblick vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle. Zur Erschließungsplanung ist die Leistung der Kanäle hydraulisch zu überprüfen.

In die Hausanschlussleitung sind durch die Grundstückseigentümer, auch bei Trennsystem, zum Schutz vor außergewöhnlichen Ereignissen, qualifizierte Rückstauklappen einzubauen.

Solange keine anderweitige Festlegung vorliegt gilt als Rückstauene die Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße.

Durch die vorhandene Hanglage kann es bei Starkregenereignissen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu Beeinträchtigungen kommen. Der Schutz vor wild abfließendem Wasser (ggfls. Objektschutz) obliegt dem Grundstückseigentümer selbst. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Oberflächenwasser schadlos abgeführt werden kann. Das anfallende Wasser darf hierbei nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden.

Wasserversorgung, Brandschutz

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

Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr" ist bei Erschließung und Bebauung des Plangebietes zu achten.

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 bzw. LEWTeINet. 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 Premach keine Gasversorgung.

14.3 Sonstige Leitungen und Anlagen

Bezüglich sonstiger Leitungen und Anlagen liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

15.0 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern.

Durch die Ortsrandeingrünung mit Bäumen wird ein Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes geleistet. Zum Schutz des Bodens- und des Grundwassers wurde festgesetzt die Flächenversiegelung auf ein notwendiges Minimum zu begrenzen. Hauszugänge, Garagenzufahrten u. dgl. sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

Die Installation von Dachsolaranlagen zur Energiegewinnung ist zugelassen und wird empfohlen. Die vorhandene Hanglage ermöglicht eine max. Ausnutzung von Sonnenenergie ohne Verschattung aus Nachbarbebauung. Eine Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ist generell möglich, wobei der Energieertrag von Dachflächen mit Westausrichtung nach vorliegenden Erfahrungen über das Jahr betrachtet keinen signifikanten Unterschied zu einem Süddach zeigt.

Auf eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Dachsolaranlagen wurde verzichtet, da die Regelungen der neuesten Gesetzgebung die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bereits vorsieht und damit auf Fachgesetzebene bereits ein Beitrag zur CO₂ – Verminderung geleistet wird. Der Bebauungsplan trifft hierzu nur noch flankierende Regelungen.



16.0 Grünordnung

Landschaftliche Einbindung

Das Plangebiet liegt leicht geneigt am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Premach im Naturraum der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046) – Teilraum Mindeltal.

Es liegt in der Feingliederung im landschaftlichen Übergangsbereich von der Tallage der Mindel und der westlichen Mindelleite am Ochsenberg, zu den westlich ansteigenden Hangflächen der bewaldeten Bergkuppen von Schellenberg und Kugelberg.

Im Süden grenzt vorwiegend Wohnbebauung mit kleinstrukturierten Gartenflächen an das geplante Baugebiet an. Im Westen schließen Dorfgebietsflächen mit heterogener Nutzung, aus aktiven und ehemaligen, zur Wohnnutzung umstrukturierten landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohngrundstücken mit unterschiedlich großen Gartenflächen an. Im landschaftlichen Umgriff schließen landwirtschaftliche Flächen nach Osten zum Ochsengraben und nach Norden an.

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

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 und Süden.

Kartierte Biotop- oder Flächen mit Biotopcharakter sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Für das Vorhaben wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher der Begründung als selbständige Anlage beigefügt ist.

Artenschutz, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der unvermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft zur Umsetzung des Vorhabens, wird über das Ökokonto der Gemeinde Ursberg auf der nachstehend dargestellten Ausgleichsfläche Flur Nr. 1821 und 1821/2, Gemarkung Mindelzell, erbracht.

Der Ausgleichsbedarf beträgt gemäß Bilanzierung im Umweltbericht 0,2444 ha.



Bild 4: Ausgleichsfläche Gde. Ursberg, Gemarkung Mindelzell, Fl. Nr. 1821/0 u. 1821/2

16.0 Immissionsschutz

(s. vorst. Ziff. 5.1)

An die südwestliche Ecke des Plangebietes grenzt auf Fl. Nr. 27 eine landwirtschaftliche Hofstelle an, die im Nebenerwerb bewirtschaftet wird. Derzeit erfolgt in dem Betrieb keine Tierhaltung. Ein weiterer im Nebenerwerb betriebener landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich rd. 50 m westlich des Plangebietes (Abstand Grenze – Grenze). Derzeit erfolgt dort in eher kleinem Umfang Schaf-, Ziegen- und Pferdehaltung.

Nähere Angaben zur Zahl der genehmigten Tierplätze liegen für beide Betriebe nicht vor. Von den Betrieben sowie von den an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können im ortsüblichen Umfang für ein Dorfgebiet Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen ausgehen, die soweit sie aus ordnungsgemäßer Bearbeitung und Bewirtschaftung stammen, zu dulden sind. Saisonal bedingt können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.

Weiterhin liegt rd. 85 m südwestlich ein Dorfgasthaus mit Biergarten, das u. a. auch ein beliebtes Ausflugsziel darstellt. Der Biergarten ist gegenüber dem geplanten Baugebiet durch das Wirtsgebäude mit angebaute Scheune abgegrenzt.



Mit der Einstufung des geplanten Baugebietes als Dorfgebiet werden nach heutiger Einschätzung keine ergänzenden immissionsschutzfachlichen Untersuchungen für das Baugebiet erforderlich.

17.0 Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Premach:

Gesamtfläche: Fl.Nr. 26/3

18.0 Planungsstatistik, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

18.1 Planungsstatistik

♦ Geltungsbereich BP = Bruttobaupfläche	0,611	ha		100,0 %
♦ Nettobaupfläche (= Gesamtfläche aller bebaubaren Grundstücke, ohne Verkehrsflächen, aber inkl. private Eingrünung)	0,544	ha	=	89,0 %
♦ Anteil Verkehrsfläche	0,067	ha	=	11,0 %
Summe	0,611	ha	=	100,0 %
♦ Anteil private Ortsrand-/ Grundstückseingrünung	0,081	ha		13,2 %

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. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach
8. Regionalverband Donau-Iller



9. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Günzburg
10. Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
11. Landesbund für Vogelschutz, Hilpoltstein
12. Kreisheimatpfleger, H. Wolfgang Ott
13. Lech-Elektrizitätswerke AG, Augsburg
14. LEW TelNet, Augsburg
15. Deutsche Telekom AG
16. Schwaben Netz (Gasversorgung)
17. Stadt Thannhausen (Nachbargemeinde)
18. Stadt Krumbach (Nachbargemeinde)
19. Markt Neuburg a. d. Kammel (Nachbargemeinde)
20. Gemeinde Balzhausen (Nachbargemeinde)
21. Markt Kirchheim Schwaben (Nachbargemeinde)

- - -